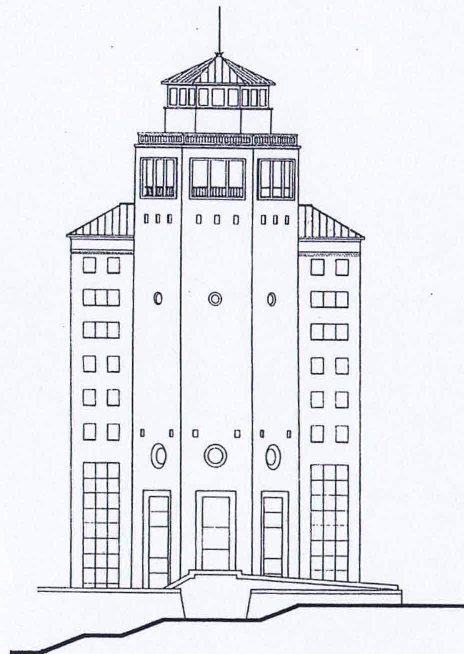


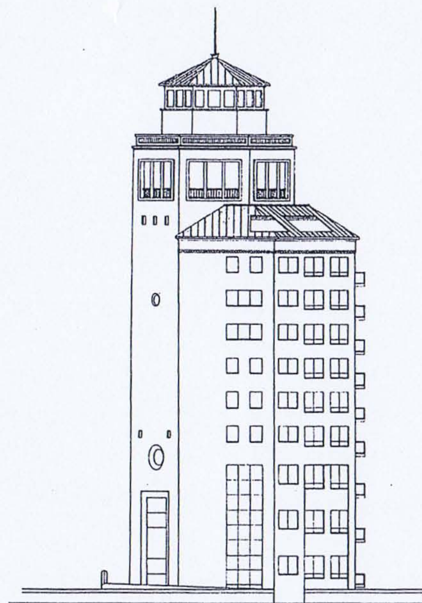
Voorstel 1995

Architektenburo Ed Wassenberg bna

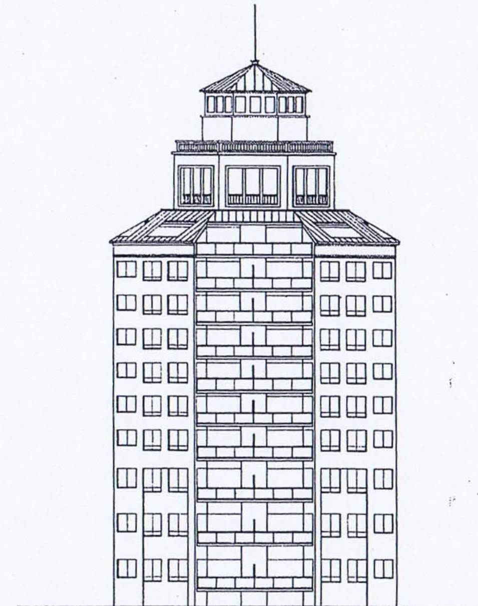
Rijksstraatweg 9 2121 AA Bennebroek Tel. 02502 - 4 77 06 Fax 02502 - 4 77 97



NOORDGEVEL



WESTGEVEL



ZUIDGEVEL

9502 V01

schaal 1:200

dd. 18 - 5 - 1995

Koopovereenkomst Watertoren 2006

Gemeente Zandvoort



KOOPOVEREENKOMST

DE ONDERGETEKENDEN:

DE GEMEENTE ZANDVOORT, ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer de heer M. R. van der Heijden geboren te Oisterwijk op 7 juli 1945, in diens hoedanigheid van burgemeester der gemeente Zandvoort, die rechtsgeldig vertegenwoordigend ingevolge artikel 171 der Gemeentewet en handelend ter uitvoering van het besluit van het college van Burgemeester en Wethouders van de verkoper Zandvoort d.d. 9 augustus 2005, nummer 2005/8089,

Verder te noemen: **de verkoper**

De commanditaire vennootschap **DE WATERTOREN ZANDVOORT C.V.**, gevestigd te 's Gravenhage, met de daaraan verbonden vennoten zoals omschreven in de akte tot levering die met deze overeenkomst onlosmakelijk verbonden is,

verder te noemen: **de koper**

en

De heer J.L. van de Graaf

NEMEN HET NAVOLGENDE IN AANMERKING:

a. De verkoper is eigenaresse van het perceel met de daarop staande opstallen en bijgebouwen, zijnde een watertoren met bij- en toebehoren, gelegen te Zandvoort aan de Thorbeckestraat nabij de Westerparkstraat 11, met erf, grond en ondergrond, kadastraal bekend gemeente Zandvoort sectie C nummers 6447 en 6520, groot 5 are respectievelijk 4 are en 4 centiare, hierna te noemen: "het verkochte".

b. De besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: J.L. van de Graaf Holding B.V., kantoorhoudende te 1071 RB Amsterdam, Nicolaas Maesstraat 50-1 vertegenwoordigd door haar directeur de heer Jacobus Lambertus van de Graaf, geboren te Haarlem op vijftien juni negentienhonderd vijfenvijftig, wonende te 2042 AD Zandvoort, Boulevard Paulus Loot 39 (hierna: Van de Graaf) is sinds 1991 huurder van verschillende ruimten binnen het verkochte.

c. Op 25 september 2002 heeft de kantonrechter een tussenvonnis gewezen in een gerechtelijke procedure (zaaknummer 162674) tussen de verkoper en ~~de heer~~ Van de Graaf.

AvV

AvV

d. Naar aanleiding van dit vonnis zijn partijen met elkaar in gesprek gegaan over de wijze waarop het verkochte meer betekenis zou kunnen krijgen voor alle partijen waarbij het uitgangspunt vormde dat de koper het verkochte in de toekomst tot ontwikkeling zal brengen met inachtneming van de belangen van de verkoper.

e. Van de Graaf heeft aan deze gesprekken deelgenomen, of heeft zich daarin doen vertegenwoordigen. Van de Graaf maakt deel uit van de partijen tezamen noemende: de koper. Hetgeen in deze overeenkomst staat vermeld heeft zijn volledige instemming. Van de Graaf zal de overeenkomst daarom mede ondertekenen.

f. De wijze waarop de uiteindelijke ontwikkeling vorm zal worden gegeven behoeft de uitdrukkelijke instemming van de gemeenteraad.

EN ZIJN OVEREENGEKOMEN ALS VOLGT:

Artikel 1 – Algemene bepalingen

1.1 De inhoud van de considerans en de aangehechte bijlagen maken deel uit van deze overeenkomst.

1.2 De koper is niet gerechtigd haar rechten en verplichtingen uit deze overeenkomst geheel of gedeeltelijk over te dragen aan derden.

1.3 Partijen zullen na overdracht van het verkochte rekening houden met de gerechtvaardigde belangen en wensen van de andere partij. Partijen zullen regelmatig en gestructureerd met elkaar overleggen en zullen elkaar op de hoogte stellen van omstandigheden, gebeurtenissen, besluiten en verwachtingen, die bij de ontwikkeling van het verkochte van belang zijn of kunnen zijn voor de andere partij.

1.4 Het kan zijn dat zich na de totstandkoming van deze overeenkomst omstandigheden voordoen welke partijen ten tijde van het aangaan van de overeenkomst niet hebben voorzien of waarvan zij de consequenties ten tijde van het contracteren niet hebben kunnen overzien. Indien die omstandigheden respectievelijk consequenties zodanig van aard zijn dat de overeenkomst of onderdelen daarvan in redelijkheid niet gehandhaafd kunnen worden, treden partijen op verzoek van de meest gerede partij met elkaar in overleg teneinde de overeenkomst zonodig te wijzigen of aan te vullen.

1.5 Partijen zullen geschillen over deze overeenkomst of de uitvoering daarvan eerst proberen in onderling overleg op te lossen. Voor het geschil in onderling overleg niet wordt opgelost is de rechtbank te Haarlem bij uitsluiting bevoegd geschillen over deze overeenkomst of over de uitvoering daarvan te beslechten.

A.N.

Artikel 2 Verkoop en levering

2.1 Als **bijlage 1** is aan deze overeenkomst gehecht een tekening die aangeeft welke percelen worden verkocht. De tekening maakt onderdeel uit van deze overeenkomst.

2.2 De koper verkrijgt van de verkoper het perceel met de daarop staande opstallen en bijgebouwen, zijnde een watertoren met bij- en toebehoren gelegen in Zandvoort aan de Thorbeckestraat nabij de Westerparkstraat 11 met erf, grond en ondergrond, kadastraal bekend gemeente Zandvoort sectie C nummer 6447 en 6520, groot 5 are respectievelijk 4 are en 4 centiare. Op eventueel over- of ondermaat vindt geen verrekening plaats.

2.3 De juridische levering van het verkochte zal geschieden in maart 2006 of zoveel eerder of later als partijen nader overeenkomen.

2.4 De levering zal plaatsvinden ten overstaan van een van de notarissen van kantoor Jager & Stuijt notarissen te Aerdenhout.

2.5 Het verkochte mag door de koper pas in gebruik worden genomen na de juridische levering en na betaling van de overeengekomen prijs, tenzij partijen overeenkomen dat eerdere ingebruikname is toegestaan.

2.6 De koper is ervan op de hoogte dat het verkochte (deels) verhuurd is. Het verkochte wordt geleverd in de staat waarin deze zich bij levering bevindt dus met inachtneming van de alsdan bestaande huurovereenkomst c.q. huurovereenkomsten, inboedel en overige zaken. Het verkochte wordt geleverd vrij van hypotheken, hypothecaire inschrijvingen, beslagen, en zakelijke genotsrechten voor zover deze niet bij het aangaan van de koopovereenkomst reeds bestonden en waarvan blijk werd gegeven door middel van een inschrijving in de daartoe bestemde registers. De verkoper vrijwaart de koper voor uitwinning door derden voor zover deze niet voortvloeien uit de reeds bestaande huurovereenkomst(en). Deze vrijwaring geldt voorts niet, indien het gaat om verplichtingen jegens derden die niet vatbaar zijn voor inschrijving in de openbare registers, of verplichtingen jegens derden die vatbaar zijn voor inschrijving en ten tijde van de levering zijn ingeschreven en om verplichtingen jegens derden die de koper uit de feitelijke situatie kenbaar zijn of om verplichtingen die door de koper uitdrukkelijk zijn aanvaard.

2.7 Het is verkoper niet bekend dat er feiten zijn, onder meer op grond van:

- eigen deskundigheid;
- publicaties in lokale bladen;
- het gebezigde gebruik van het verkochte;

Avh 4

- of anderszins;

waaruit blijkt dat het verkochte in zodanige mate is verontreinigd met giftige, chemische en/of andere (gevaarlijke) stoffen, dat het aannemelijk is dat deze verontreiniging ingevolge thans geldende milieuwetgeving en/of milieurechtspraak aanleiding zou geven tot sanering of tot het nemen van andere maatregelen.

2. Voor zover aan verkoper bekend:
   a. is met betrekking tot het verkochte door de daartoe bevoegde instanties nooit een aanwijzing voor een verkennend onderzoek naar verontreiniging uitgebracht;
   b. zijn krachtens de Wet bodembescherming tot op heden ten aanzien van het verkochte door de daartoe bevoegde instanties geen beschikkingen of bevelen uitgevaardigd.
3. Voor zover aan verkoper bekend, zijn in het verkochte **geen** ondergrondse tanks, zoals olie- en septictanks, voor het opslaan van vloeistoffen aanwezig.
4. Voor zover aan verkoper bekend, zijn in het verkochte **wel** asbesthoudende stoffen verwerkt zoals blijkt uit bijgesloten rapport.

2.8 In verband met hetgeen hiervoor in artikel 2.7 is gemeld komen koper en verkoper overeen dat het verkochte overgaat op koper in de staat waarin het zich per datum verkoop bevindt zonder enige aanspraak terzake. De eventueel aanwezige asbest, grondwater en/of bodemverontreiniging met betrekking tot het verkochte is vanaf datum verkoop geheel voor rekening en risico van koper, ongeacht de mate waarin het verkochte en/of het terrein is verontreinigd.

Artikel 3 De prijs

3.1 De koopsom bedraagt € 25.000,-.

3.2 Alle kosten van de overdracht, waaronder begrepen de overdrachtsbelasting en het kadastrale recht, zijn voor rekening van de koper.

3.3 Wegens de levering van het verkochte is geen omzetbelasting over de koopprijs verschuldigd.

Artikel 4. Bijzondere bepalingen, kettingbedingen

4.1 Verkoper en koper zijn onder meer nog de navolgende bijzondere bepalingen en bedingen overeengekomen met betrekking tot de verkoop en levering van het verkochte:

1. Het verkochte dient vooruitlopend op de definitieve bepalingen in het bestemmingsplan haar beeldbepalend karakter te behouden, zonder over te gaan tot sloop, met een openbare toegankelijke functie op de bovenste etages en ontwikkelingsmogelijkheden tot maximaal vier bouwlagen aan de voet van de toren.

2. In de bovenste verdieping(en) van het verkochte dient een openbare functie te worden gerealiseerd waarover partijen zich kunnen verenigen.
3. Bij ontwikkeling van het verkochte dient rekening te worden gehouden met aanwezige openbare nutsvoorzieningen en openbare regelgeving alsmede met rechten van derden zoals nader genoemd in deze akte.
4. De gemeente zal vijf (5) dagen per jaar om niet de mogelijkheid hebben tot het exclusieve gebruiksrecht van de ruimte(n) genoemd onder 2 voor een nader overeen te komen tijdsduur.
5. Koper dient bestaande gebruiksrechten over te nemen bestaande uit:
   a. de Zandvoortse vlag op het hoogste punt van het verkochte waarvoor de gemeente de plaatsing van de vlag zal (kunnen) verzorgen;
   b. de (bevestiging van een) webcam op het verkochte;
   c. een straalverbinding tussen het gemeentehuis en de brandweerkazerne;
   d. de verlichting boven in het verkochte.
6. De periode waarin de (ver)bouwwerkzaamheden aan het verkochte plaats zullen vinden dient twee (2) jaar nadat bedoelde werkzaamheden zijn gestart voltooid te zijn. Indien daar niet aan wordt voldaan dient de koper/ontwikkelaar een boete te betalen van één procent (1%) van de bouwsom, te verbeuren aan de gemeente Zandvoort.

4.2 Winstdeling:

1. Bij ontwikkeling van het verkochte zal vijftig procent (50%) van de residuele (grond)waarde aan de gemeente Zandvoort afgedragen dienen te worden indien de opbrengsten de uitgaven overtreffen. Bij de berekening van de residuele (grond)waarde van het verkochte geldt als uitgangspunt een winst risicopercentage van vijftien procent (15%) over de stichtingskosten inclusief grondkosten. Het aldus verschuldigde wordt aan de gemeente Zandvoort afgedragen op het moment dat de bouwactiviteiten dan wel renovatie worden gestart. De residuele (grond)waarde zal berekend worden door een door partijen aangewezen derde.
   Koper zal volledige openheid van zaken geven ten aanzien van de kosten en opbrengsten.
2. Na realisatie van de (ver)bouw(ing) of de ontwikkeling van het verkochte alsmede bij overdracht van in het verkochte te creëren appartementsrechten aan particulieren vervalt het hierna onder 4.4 gemelde en opgenomen kettingbeding voor wat betreft deze winstdelingregeling.

4.3 Antispeculatie:

Koper/ontwikkelaar verbindt zich jegens de gemeente Zandvoort om bij verkoop en levering van in het verkochte te creëren appartementsrechten een antispeculatiebeding op te nemen, luidende:

AvV 6

1. de eerste koper(s) die een appartement van de koper/ontwikkelaar geleverd krijgt/krijgen dient/dienen de ruimte zelf minimaal drie (3) jaar te bewonen/gebruiken.
2. indien de eerste koper(s) de ruimte binnen drie (3) jaar na leveringsdatum verkoopt/verkopen is/zijn deze vijfentwintig duizend euro (€ 25.000,00) verschuldigd aan de gemeente Zandvoort.
3. het bepaalde onder 1. en 2. van dit artikel vindt geen toepassing indien de eerste koper(s) een aantoonbare reden heeft/hebben om de ruimte te verkopen.
4. onder een aantoonbare reden als onder 3. bedoeld wordt begrepen: overlijden van (één van) de eerste koper(s), echtscheiding tussen de eerste kopers, verandering van werk van de eerste koper(s) dat verhuizing noodzakelijk maakt en niet bekend was toen de ruimte werd gekocht, en/of een andere omstandigheid waardoor in redelijkheid niet langer de bewoning van de ruimte door de eerste koper(s) kan worden verlangd.
5. indien een geval zoals vermeld onder 4. zich voordoet, zal/zullen de koper(s) dit schriftelijk kenbaar moeten maken aan het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Zandvoort. De koper(s) dient/dienen deze omstandigheid in voldoende mate aan te tonen.

7. Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Zandvoort is het bevoegde orgaan om over het vorenstaande te oordelen.

4.4 Koper is verplicht en verbindt zich jegens verkoper, die deze voor zich aanvaardt, de onder 4.1 tot en met 4.3 genoemde bepalingen, verplichtingen en bedingen bij (iedere) overdracht in de eigendom van het geheel of een gedeelte van het verkochte, al dan niet in economische zin, alsmede verlening daarop van enig persoonlijk (genots)recht of zakelijk (genots)recht, aan de nieuwe eigenaar, persoonlijk of zakelijk (genots)gerechtigde ten behoeve van verkoper op te leggen, die ten behoeve van deze aan te nemen en, in verband daarmede, om hetgeen hiervoor onder 4.1 tot en 4.3 is bepaald in die akte van overdracht of verlening van een persoonlijk of zakelijk (genots)recht woordelijk op te nemen en ten behoeve van verkoper aan te nemen, zulks op verbeurte van een direct opeisbare boete van tweehonderd-envijftig duizend euro (€ 250.000,00) ten behoeve van de gemeente Zandvoort voornoemd, met de bevoegdheid voor de gemeente Zandvoort daarnaast nakoming en/of de eventueel meer geleden schade van koper/ontwikkelaar of diens rechtsopvolger(s) te vorderen. Koper zal bij overtreding of nietnakoming van het vorenstaande in verzuim zijn door het enkele feit van de overtreding of nietnakoming, zonder dat enige ingebrekestelling daartoe zal worden vereist, zodat zowel de bedongen boete als de vergoeding der eventueel meer geleden schade dan terstond zullen kunnen worden gevorderd.

4.5 Indien partijen in onderling overleg niet kunnen komen tot vaststelling van het in artikel 4.2 bedoelde bedrag, dan zullen partijen in onderling overleg een deskundige benoemen die genoemd bedrag bindend zal vaststellen. Voor zover partijen onderling overleg niet kunnen komen tot benoeming van een deskundige zal ieder van de partijen een deskundige benoemen welke deskundige vervolgens in onderling

AW 7

overleg gezamenlijk een derde deskundige benoemt. Genoemde deskundigen zullen vervolgens het in artikel 4.2 bedoelde bedrag bindend vaststellen.

Artikel 5 Slotbepalingen

A.W. huurder

5.1 De ~~koper~~ en de verkoper komen overeen dat de huurovereenkomst bij levering van het verkochte zal zijn beëindigd. De huurder zal door medeondertekening van deze overeenkomst aangeven daarmee in te stemmen.

A.W. huurder

5.2 De ~~koper~~ en de verkoper komen overeen dat alle juridische procedures met betrekking tot het verkochte door middel van het sluiten van deze overeenkomst en het passeren van de verkoopakte zijn opgeheven. De betrokken partijen verklaren door het medeondertekenen van deze overeenkomst dat zij niets meer van elkaar te vorderen hebben en elkaar over en weer finale kwijting verlenen.

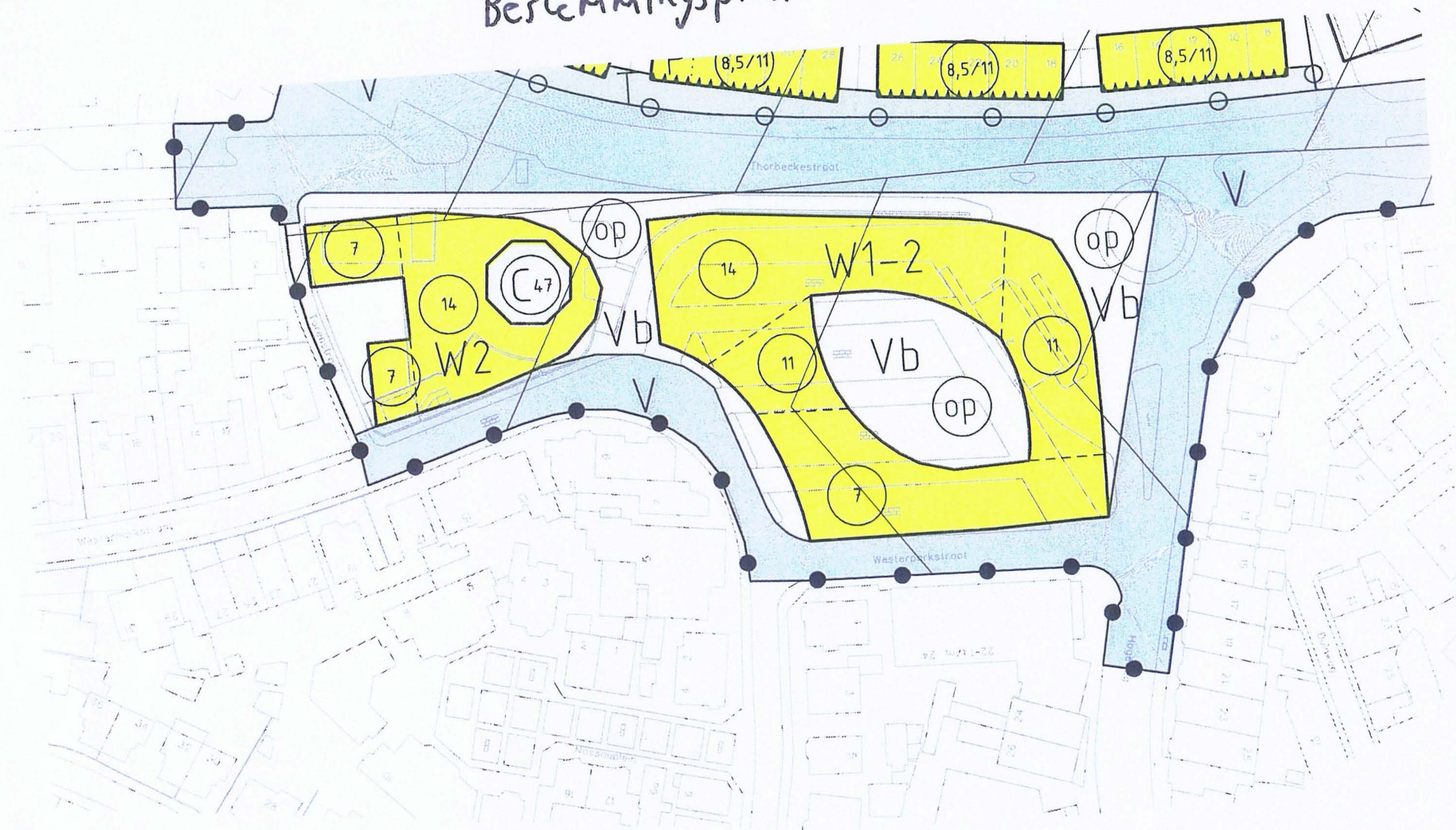
5.3 Bij verbouwing van het verkochte of te realiseren nieuwbouw dient er rekening gehouden te worden met een EPC (energie prestatie coëfficiënt) die 10% lager dient te liggen dan de wettelijk vereiste.

5.4 De in koper verenigde partijen zijn voor zover mogelijk hoofdelijk verbonden voor de nakoming van deze overeenkomst.

Aldus overeengekomen en ondertekent te Zandvoort op 2006

De verkoper | De koper | De heer J.L. van de Graaf

Bestemmingsplan 2007





BESTEMMINGSPLAN MIDDENBOULEVARD

GEMEENTE ZANDVOORT

PLANKAART

A	Concept	07-11-06	JW			216661		A2
B	Concept	17-11-06	M.A.R.					
C	Eindconcept	22-11-06	M.A.R.					
D	Eindconcept2	06-12-06	M.A.R.					
D	Definitief	08-0?-07	EJ			JW	03-01-06	

AMENDEMENT 4 (watertoren en omgeving)

RAADSVERGADERING VAN *8 mei 2007*

AGENDAPUNT *7*

De raad der gemeente Zandvoort,

gelezen

- het Ontwerp Bestemmingsplan Middenboulevard, inclusief toelichting, bijlagen, voorschriften en plankaart;
- het advies van de hoorcommissie inzake ingediende zienswijzen op het Ontwerpbestemmingsplan Middenboulevard nummer 2007/4565 d.d. 27 maart 2007;
- het raadsvoorstel van het college van B&W nummer 2007/4537 d.d. 17 april 2007, inzake het ontwerpbestemmingsplan Middenboulevard;
  de overwegingen en adviezen van de commissie Raadszaken d.d. 24 april 2007;
- het concept Raadsbesluit nr. GF/2007/5133 d.d. 8 mei 2007 inzake het Ontwerpbestemmingsplan Middenboulevard.

gelet op artikel 147 b van de Gemeentewet;

gelet op artikel 1 sub b en artikel 34 lid 1 van het Reglement van Orde van de gemeenteraad;

overwegende dat:

- de omvang van het bouwprogramma een directe samenhang heeft met het kunnen aanleggen van een ondergrondse parkeergarage, waarvoor toestemming vereist maar niet zeker is;
- het advies van de hoorcommissie – het pleintje Marisstraat bij de ontwikkeling v ahet watertorenplein betrekken – te lezen is als: voorkom door middel van een geleidelijke overgang een schaalsprong tussen de kleinschalige bebouwing van de Westerparkbuurt en een aanzienlijk hoger gelegen bouwvlak rondom de watertoren met 4 of meer bouwlagen;
- de bevolking zou moeten oordelen over een ontwerp waarbij de economisch en stedenbouwkundig moeilijk inpasbare watertoren door een ander torengebouw met grotere "footprint" wordt vervangen en een bebouwingsluwere stedenbouwkundige invulling rond de watertoren en op het watertorenplein mogelijk wordt;

stelt voor het besluit als volgt aan te passen en aan te vullen:

- uit punt 2 van het ontwerpbesluit te schrappen zienswijze 76-7, waardoor deze gegrond wordt verklaard op grond van de overwegingen en het advies van de hoorcommissie, aangevuld met de hierboven gegeven overwegingen;

- punt 3 van het ontwerpbesluit overeenkomstig aan te passen;

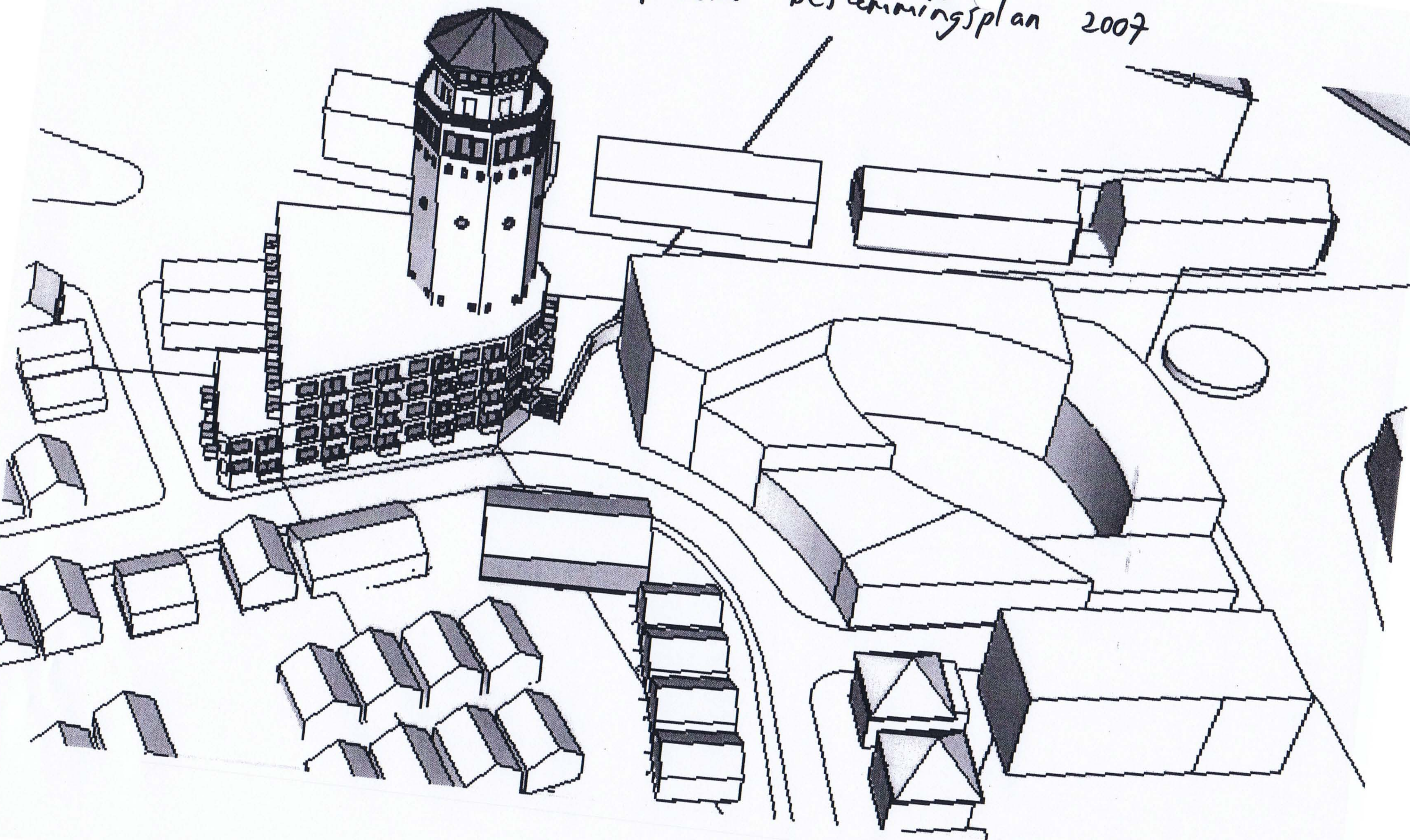
11

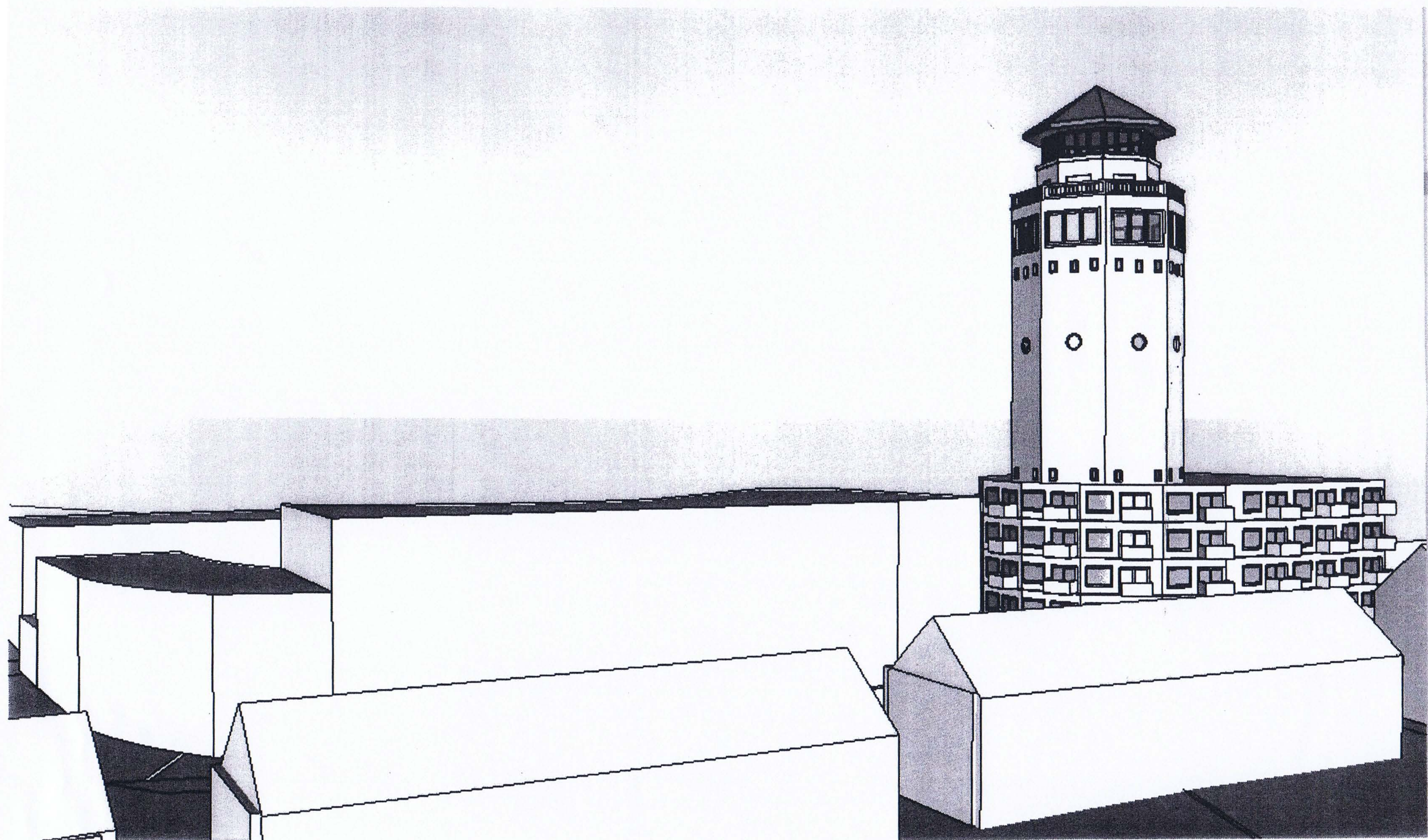
- het college van B&W op te dragen dit besluit te verwerken op de plankaart, in de voorschriften en in de toelichting van het bestemmingsplan Middenboulevard, ook door middel van aanpassingen die uit dit besluit voortvloeien, maar daarin niet letterlijk zijn genoemd.

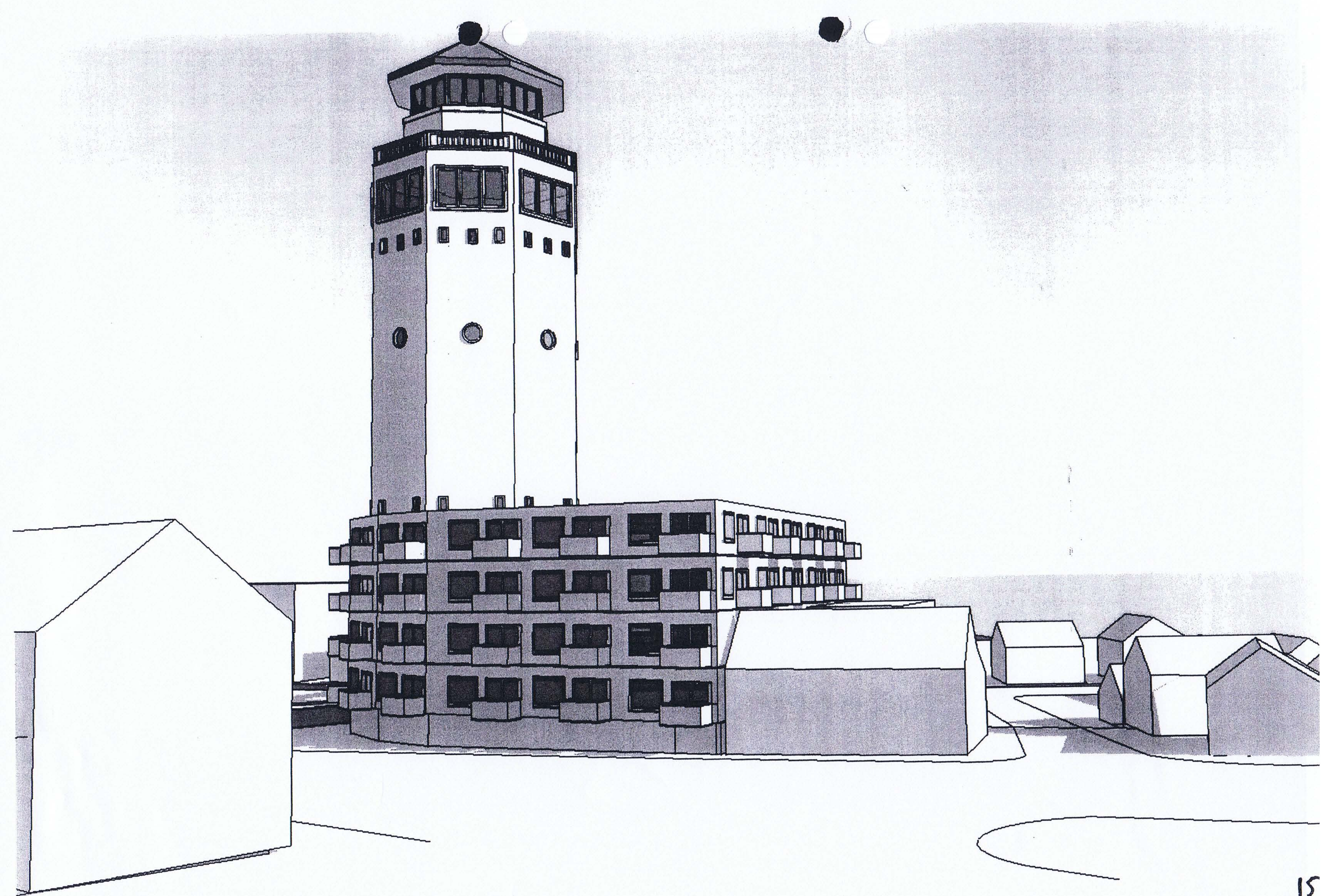
Zandvoort, 8 mei 2007,

Fractie VVD **Fractie OPZ** **Fractie CDA**

Impressies bestemmingsplan 2007








Impressie Amendement
bestemmingsplan 2007

Voorstel ontwerpprijsvraag Watertorenplein 2007
Opgesteld door gemeente, Vesteda en Watertoren Zandvoort CV

Uitnodiging ideeën prijsvraag Watertorenplein (versie 20 september 2007)

Op het parkeerterrein, watertorenplein en het gebied rondom de watertoren dient een woonfunctie met parkeerfaciliteiten te verrijzen. Middels deze prijsvraag nodigen de gemeente Zandvoort, Vesteda en het consortium Watertoren u uit uw visie op deze plek te geven.

Situatie
De te ontwikkelen locatie is gelegen in het Middenboulevard gebied in Zandvoort. Dit is de plek waar het dorp de zee raakt. Het watertorenplein wordt omsloten door de Thorbeckerstraat en de circa x meter hoger gelegen Hogeweg.

Deze locatie maakt onderdeel uit van de Ruimtelijk Functionele Verkenning (RFV) middenboulevard. Dit RFV is bijgevoegd als bijlage

Vraagstelling
Gevraagd wordt een schetsplan te maken voor het deelplan Watertorenplein:

Uit dit schetsplan moet blijken
- Uw visie op de ontwikkelingsmogelijkheden van deze locatie;
- Een eerste vertaling van bijgevoegde uitgangspunten;
- Uw aanpak van de opgave
- De ruimtelijke en programmatische oplossingsrichtingen;
- De opbouw van de massa's, hoe de massa's in de omgeving worden geplaatst. compositie van parkeren en woonvolumes in relatie tot het maaiveld.
- De uitstraling van de plek naar de omgeving

Resultaat
De inzending dient het navolgende te omvatten:
- Opbouw stedenbouwkundige massa middels een losse werkmaquette, schaal 1: 200
- Referentie beelden
- Stedenbouwkundige situatietekening, inclusief, aansluiting openbaar gebied
- Hoofdmaatvoering (in m2 BVO) in combinatie met overzicht van de aantallen
- Overzichtsplattegronden schaal 1:200
- Gevels schaal 1:200
- Overzicht relevante materialen en kleurgebruik
- Opgave welke persoon als project architect zal optreden

De stukken (m.u.v. werkmaquette) dienen in viervoud op maximaal A3 formaat te worden aangeleverd.

Extra geleverde stukken worden niet op prijs gesteld en zullen niet in de beoordeling worden meegenomen.

Het auteursrecht van de ingediende stukken ligt bij de opdrachtgevers.

Honorarium
Als honorarium voor het schetsplan is per ontwerp het vaste bedrag van €7.500 excl. btw, inclusief verschotten ter beschikking gesteld.
Het honorarium kan gedeclareerd worden bij indiening van het schetsplan (dat aan de hierboven gestelde eisen is voldoet).

Informatiepakket
Het informatiepakket voor de ideeën prijsvraag bevat de volgende onderdelen:
- Bestemmingsplan Middenboulevard d.d.
- Besluit gemeenteraad d.d. 8 mei 2007

- Ruimtelijk functionele Verkenning d.d. ____
- Ruimtelijk functioneel plan d.d. ____
- Parkeerstudie d.d. ____
- Hoogtekaart d.d. ____
- Uitleg bestemmingsplan rondom Watertoren zoals recent gepubliceerd op website gemeente Zandvoort

Procedure
Er wordt aan drie architecten opdracht verstrekt voor het maken van een schetsplan. Op basis hiervan wordt door de jury een voorstel gemaakt richting de stuurgroep ten aanzien van de keuze van de architect.

De jury bestaat uit:

Dit is een specifieke stuurgroep voor deze prijsvraag aangezien ING hier ook zitting in heeft.

De inzendingen worden getoetst aan de randvoorwaarden zoals die zijn opgenomen in deze uitnodigingsbrief, de geformuleerde uitgangspunten en de daarbij behorende bijlage. Onderstaand treft u een overzicht van de beoordelingscriteria
- stedenbouw
- architectuur
- randvoorwaarden
- programmering
- faseerbaarheid
- integraliteit
- aanpak

Per criterium wordt een score toegekend. De hoogste score wint deze prijsvraag.

Vervolgopdracht
Wij hebben de intentie om minstens een van de drie architecten opdracht te verstrekken voor (een deel van) het deelplan.

Planning
De tijdsplanning voor de eerste fase:

• Maken "schetsplan"	december 2007 – januari 2008
• Indienen schetsplan	31 januari 2008
• Presentatie schetsplan	februari 2008
• Keuze schetsplan	februari maart 2008

Binnen 2 weken na de uitreiking van het informatiepakket zal een informatiebijeenkomst worden georganiseerd. De architecten kunnen op deze bijeenkomst vragen stellen aan de opdrachtgevers naar aanleiding van het informatiepakket. Vragen die vooraf ingediend zijn, worden tijdens de bijeenkomst beantwoord. Van de bijeenkomst wordt een verslag gemaakt dat aan alle betrokken partijen wordt verstrekt.

Globale vervolgplanning:

• Ontwerp traject (VO, DO)	gereed medio 2008
• Aanvraag bouwvergunning	najaar 2008
• Start bouwwerkzaamheden	medio 2009

Uitgangspunten

Algemeen

De gemeente Zandvoort en Vesteda werken sinds eind 2002 gezamenlijk aan de plannen voor de ontwikkeling van de Middenboulevard. Het Watertorenplein maakt onderdeel uit van dit gebied en is het eerste deelplan dat in aanmerking komt voor ontwikkeling.
ING is eigenaar van de watertoren en heeft daarmee een direct belang in het gebied.

De gemeente Zandvoort wil voor dit gebied een verbetering van de inrichting en uitstraling verwezenlijken. Hiertoe is door AWG een Ruimtelijke Functionele Plan (RFP) gemaakt. Hierin zijn de kaders voor toekomstige ontwikkelingen in het gebied aangegeven. In juni 2006 is dit plan vastgesteld door de gemeenteraad van Zandvoort. In 2007 heeft een herziening plaats gevonden. Dit heeft geresulteerd in een Ruimtelijke Functionele Verkenning (RFV). Dit RFV is uitgangspunt voor de ontwikkeling van de drie polen in het gebied. Het watertorenplein is een van deze polen.

Stedenbouwkundig

Het schetsplan dient te passen binnen de randvoorwaarden zoals omschreven in het ruimtelijk functioneel plan en de ruimtelijk functionele verkenning d.d. ....

Op het gebied is het (ontwerp) bestemmingsplan middenboulevard d.d. ____ van toepassing.

Het gebouw dient gelijkwaardig te reageren naar alle grenzen van de locatie. Voorkomen dient te worden dat er een voor- dan wel achterkant van het gebouw ontstaat.

Architectonisch

Het ruimtelijk functioneel plan geeft de ambities en de kwaliteitsslag weer welke de gemeente voor ogen heeft voor de Middenboulevard. Het Watertorenplein is het eerste deelplan dat in aanmerking komt voor ontwikkeling. Op deze plek kunnen bewoners en bezoekers van Zandvoort voor het eerst kennis maken met de beoogde kwaliteitsslag.
Het plan dient dan ook de kwaliteit, zoals omschreven in het RFP te vertegenwoordigen.

In het ontwerp dient rekening te houden met de locatie specifieke eigenschappen zoals windhinder.
Een belangrijk aandachtspunt is het toepassen van duurzaam materiaal in verband met zeeklimaat.

Programma Watertorenplein

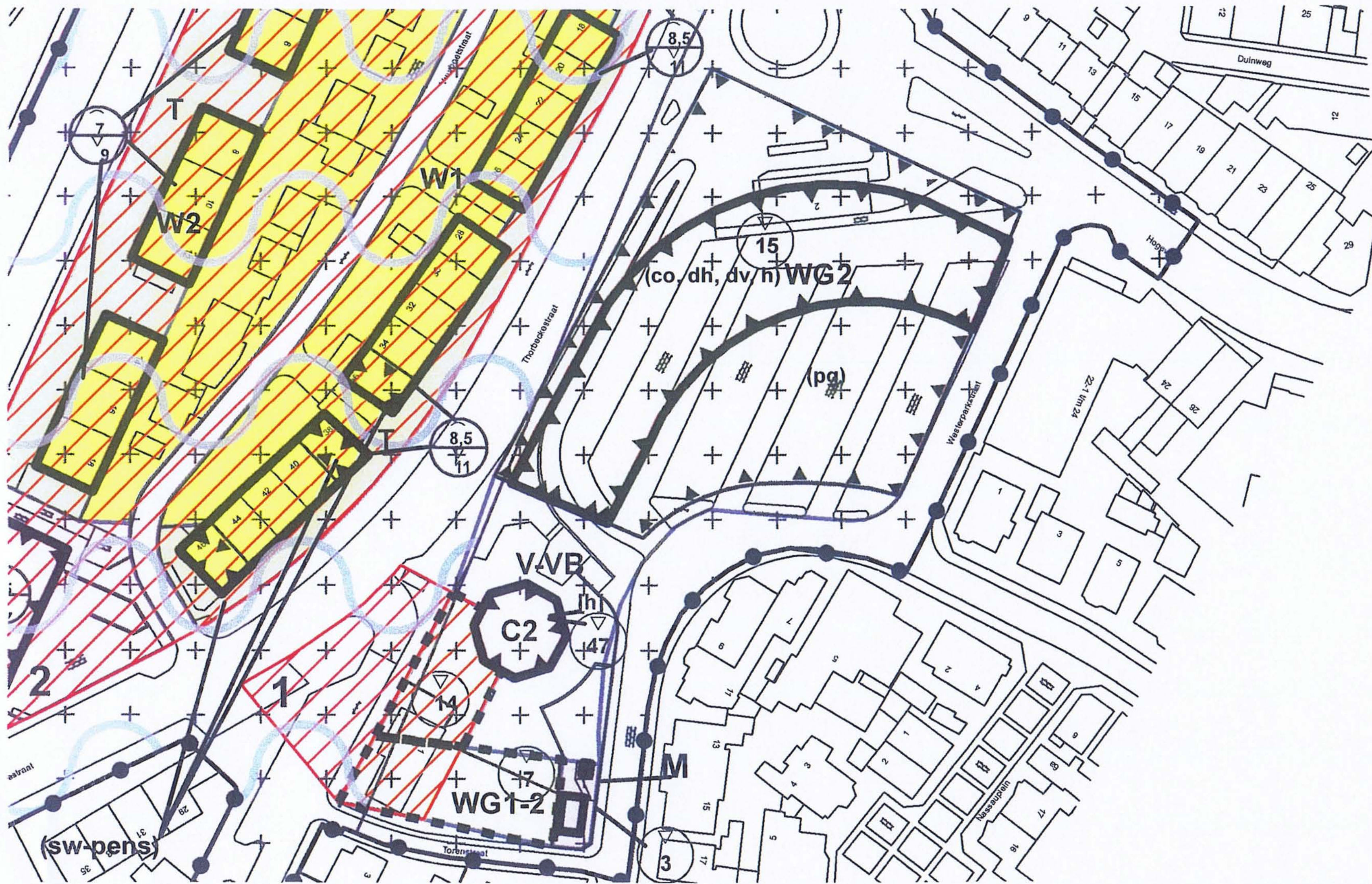
- Het gebouw bestaat uit circa 60 appartementen
- De appartementen zijn gelegen boven de parkeervoorziening.
- Voor de appartementen geldt een parkeernorm van 1, ___ daarnaast dienen xxx parkeerplaatsen voor algemeen gebruik te worden gerealiseerd.
- Vanuit de appartementen dient een (overdekte) verbinding te zijn met de parkeerplaatsen
- Ten aanzien van het parkeren dient er aandacht te zijn voor sociale veiligheid aspecten.
- In verband met de levendigheid op maaiveld niveau is omzoming van parkeren gewenst.
- Ontsluiting middels een portiek
- Berging, minimaal 1 per woning, uitgaande van 6% van m2 GBO
- De diverse appartementen kennen de navolgende differentiatie

Woningtype	Appartement met portiek ontsluiting		
Aantal kamers Differentiatie/mix *(indicatief)* Maatvoering (m^2): Gebruiksoppervlak	3 30 % 90 m^2	3 35 % 100 m^2	4 35 % 110 m^2
Buitenruimte	12 m^2	12 m^2	12 m^2
Aantal vaste parkeerplaatsen	1	1	1

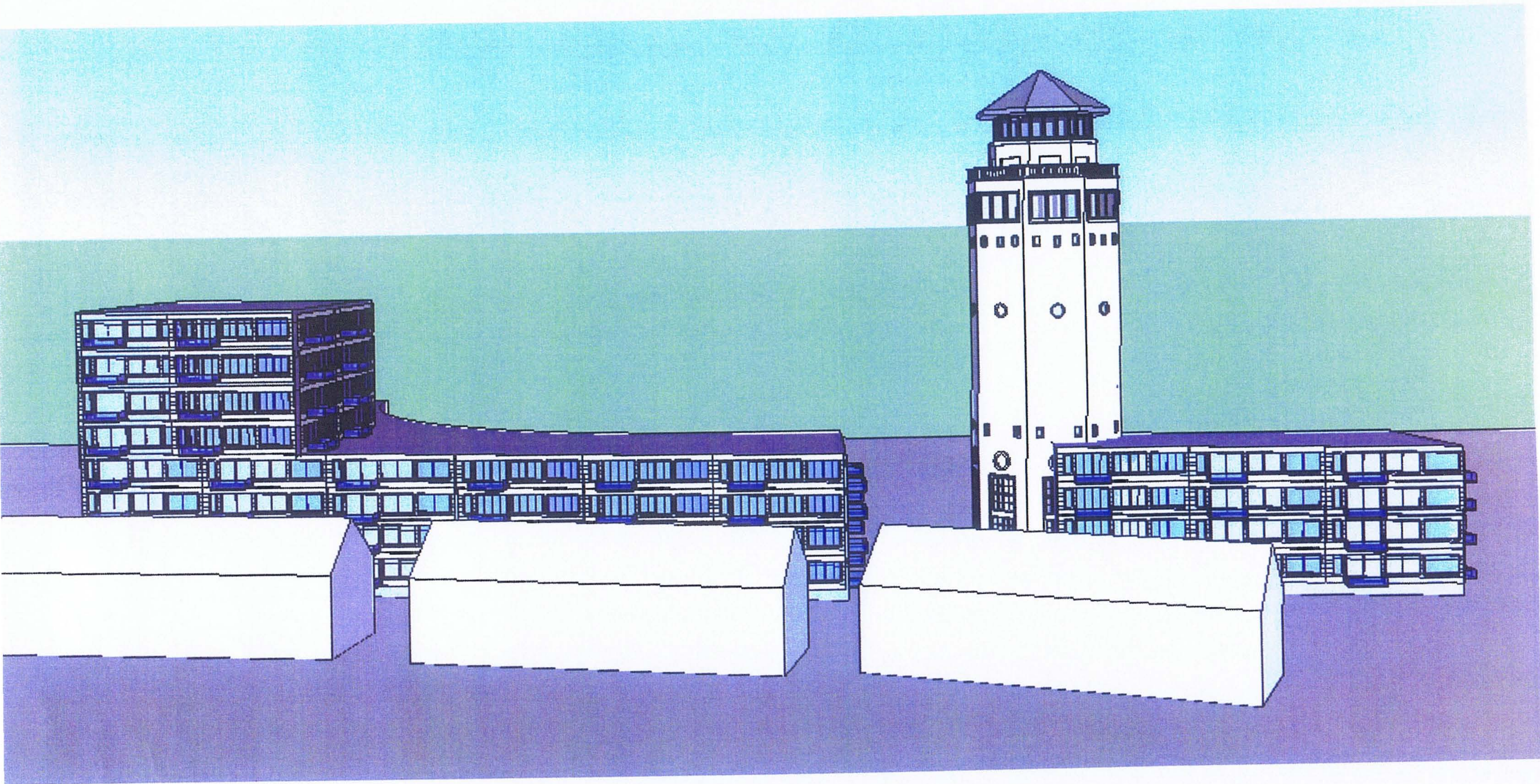
Programma Watertoren

- Het deelplan bestaat uit woningen. Het programma bedraagt minimaal 5.400 m^2 bvo bij behoud van de huidige Watertoren. Bij een nieuwe toren wordt het minimale metrage bepaald door de hoogte van de huidige watertoren en de maximale contour van het bestemmingsplan.
- De appartementen zijn gelegen boven de parkeervoorziening.
- Voor de appartementen geldt een parkeernorm van 1, ___ daarnaast dienen xxx parkeerplaatsen voor algemeen gebruik te worden gerealiseerd.
- Vanuit de appartementen dient een (overdekte) verbinding te zijn met de parkeerplaatsen
- Ten aanzien van het parkeren dient er aandacht te zijn voor sociale veiligheid aspecten.
- In verband met de levendigheid op maaiveld niveau is omzoming van parkeren gewenst.
- Ontsluiting middels een portiek
- Berging, minimaal 1 per woning, uitgaande van 6% van m2 GBO
- De appartementen beschikken over een goede buitenruimte van minimaal 12 m^2.

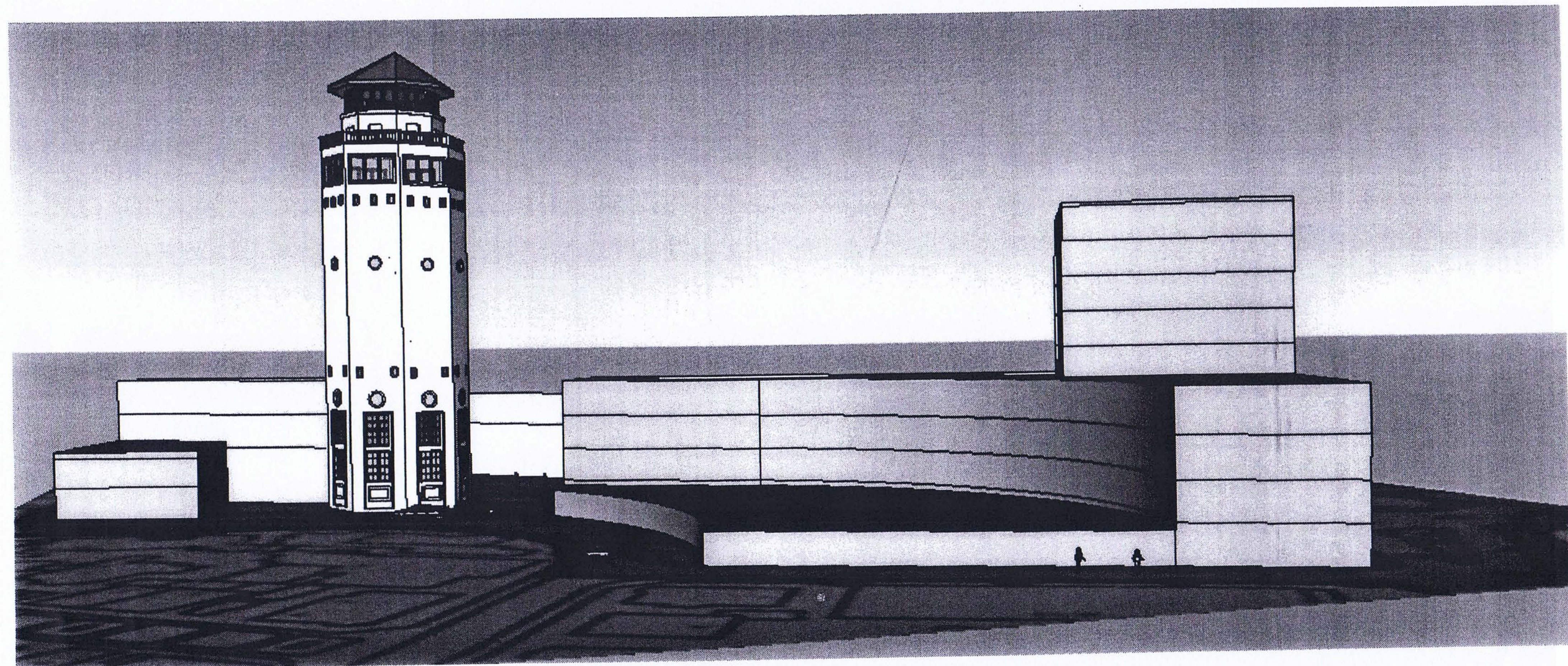
Ontwerpbestemmingsplan Middenboulevard (deelplan Watertoren) 2009



Impressies Ontwerpbestemmingsplan 2009



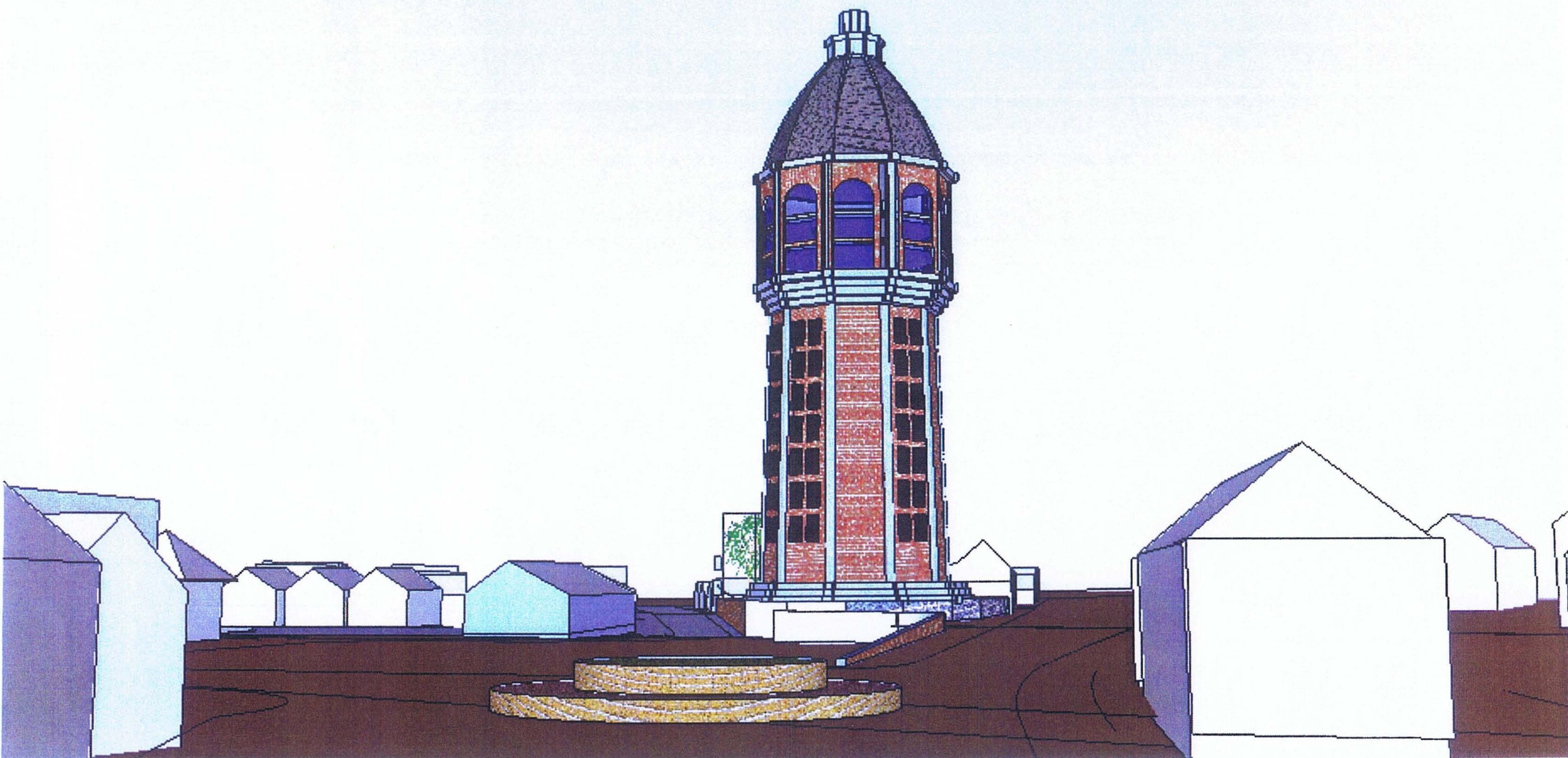


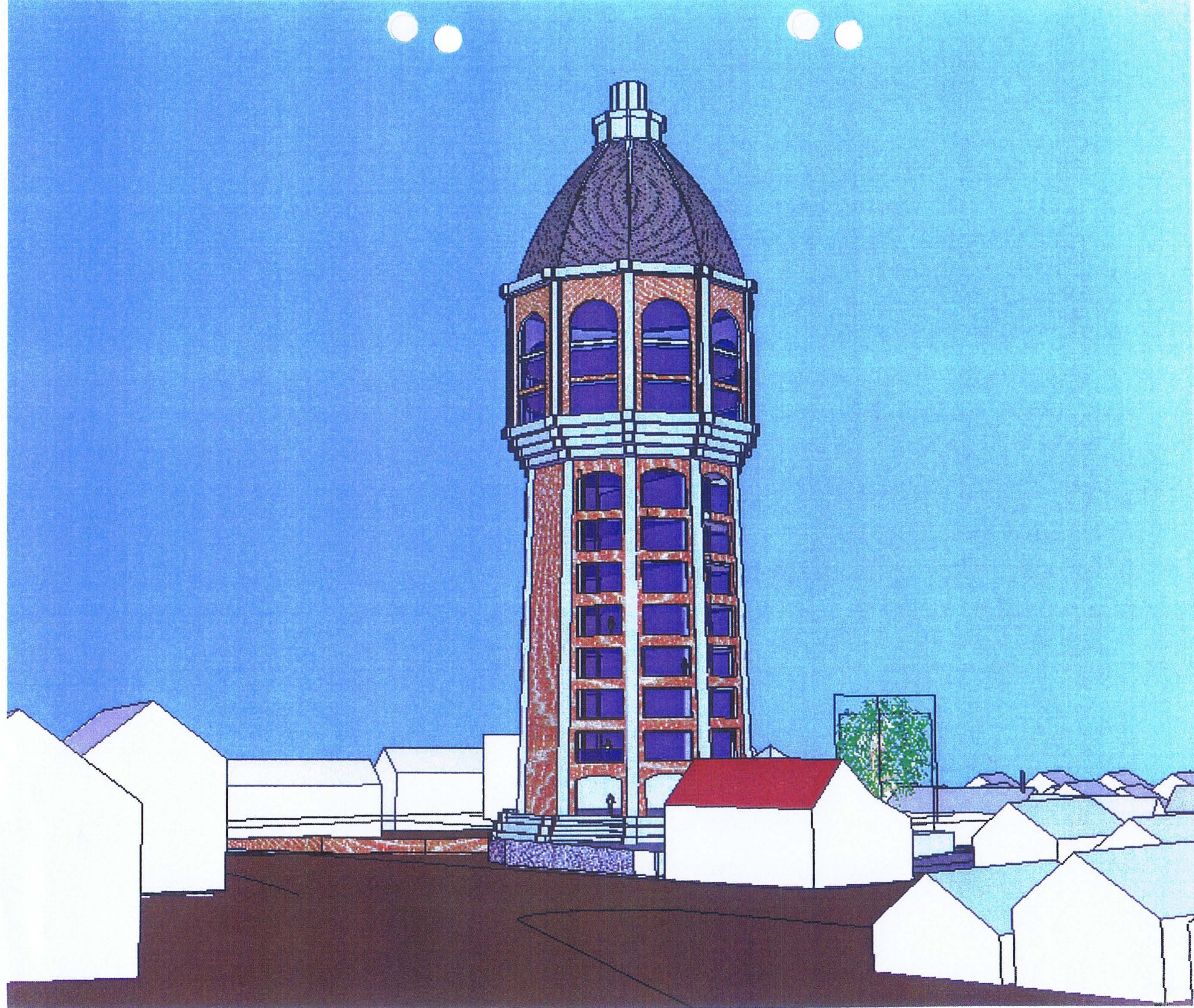


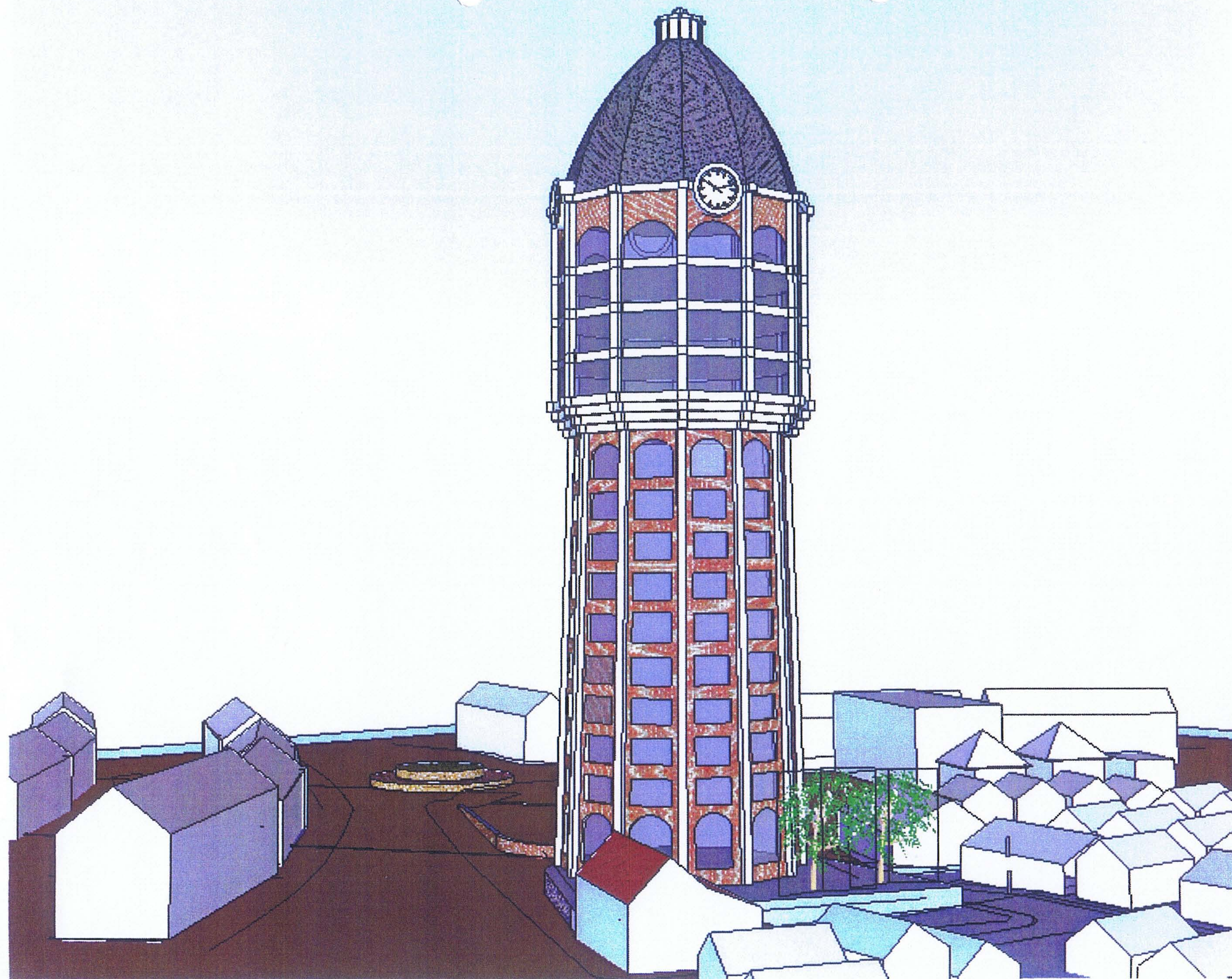
Vooroorlogse Watertoren Zandvoort

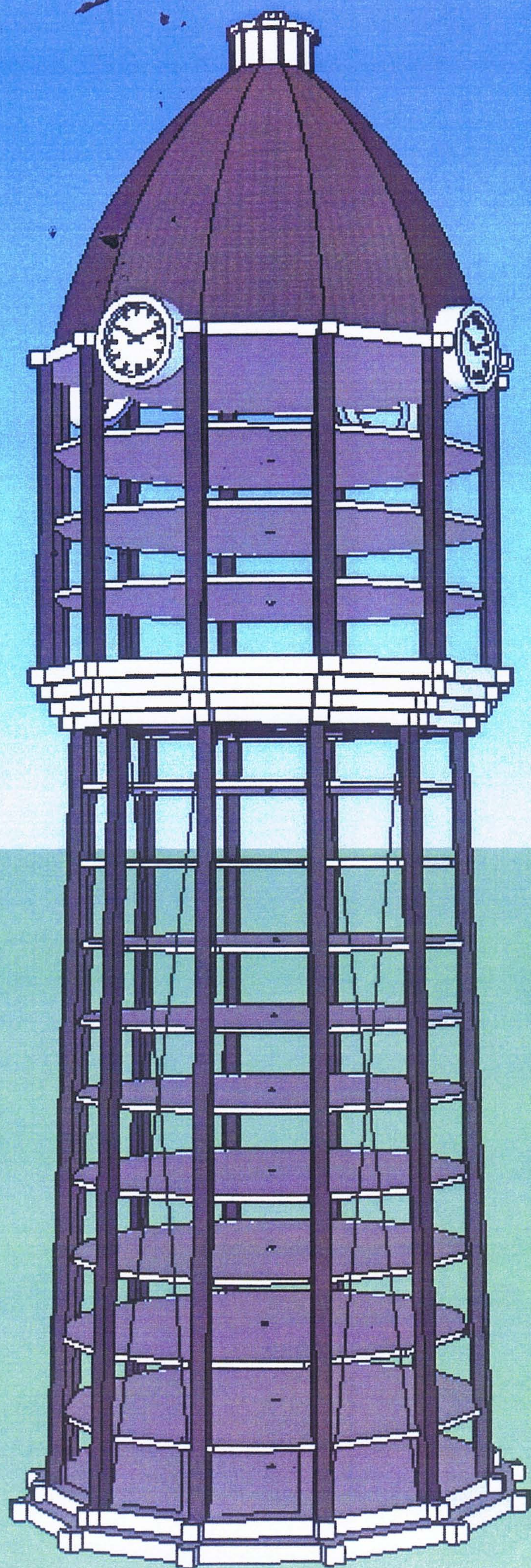


Impressie nieuwe vooroorlogse Watertoren









Brandbrief t.a.v. ontwerpbestemmingsplan Middenboulevard 2009

Stibbe

Aantekenen met handtekening retour en gewone post
Aan het college van burgemeester en wethouders
van de gemeente Zandvoort
Postbus 2
2040 AA ZANDVOORT

mr. A. ten Veen
advocaat

Advocaten en notarissen
Strawinskylaan 2001
Postbus 75640
1070 AP Amsterdam
Nederland
T +31 20 546 02 53
F +31 20 546 07 10
aaldert.tenveen@stibbe.com
www.stibbe.com

Onze ref.
AtV/za/1023166-10183605
Datum
15 mei 2009

Concept-ontwerpbestemmingsplan Middenboulevard/WZCV

Geacht college,

Als raadsman en gemachtigde van Watertoren Zandvoort C.V. (hierna:WZCV) benader ik u terzake van het volgende:

(1) Op korte termijn zal uw college een besluit nemen over het in procedure brengen van het bestemmingsplan Middenboulevard, middels het ter visie leggen van het ontwerp-bestemmingsplan Middenboulevard. Onderdeel van het bestemmingsplan Middenboulevard is het gebied rondom de Watertoren en de villa aan de Marisstraat (hierna: Watertoren c.s.), welke in eigendom toebehoren aan WZCV. WZCV is recentelijk geïnformeerd omtrent de wijze waarop uw college (kennelijk) voornemens is het gebied Watertoren c.s. te bestemmen. WZCV is van oordeel dat met hetgeen uw college thans voornemens is in het bestemmingsplan Middenboulevard met betrekking tot Watertoren c.s. op te nemen geen recht wordt gedaan aan de rechtsverhouding tussen de gemeente Zandvoort en WZCV, als ook niet in overeenstemming wordt gehandeld met de wijze waarop WZCV mag verwachten dat uw college, en daarop volgend de raad van de gemeente Zandvoort, zich binnen de grenzen van de regels van het behoorlijk bestuur behoort te gedragen jegens WZCV. Ter toelichting geldt het volgende.

(2) Reeds meer dan 10 jaar is WZCV doende om in nauw overleg met uw college en uw raad te komen tot een (her)ontwikkeling van het gebied Watertoren c.s. Daartoe is overleg gevoerd met meerdere wethouders, welke zich in meer en mindere mate, al dan niet middels het doen laten opstellen van masterplannen, daarvoor hebben ingezet. Aanvankelijk stond een juridische procedure die heeft geleid tot een (tussen)vonnis van de kantonrechter op 25 september 2002 aan een constructieve verstandhouding tussen partijen in de weg. Het voornoemde (tussen)vonnis heeft echter geleid tot een tussen WZCV en de gemeente Zandvoort gesloten koopovereenkomst in 2006 betreffende de verkoop en levering van de Watertoren. In die overeenkomst is niet alleen geregeld de verkoop en levering van genoemde Watertoren, maar tevens de daarop volgende (her)ontwikkeling van Watertoren c.s. Dit blijkt niet alleen uit de onderdelen d en f van de considerans, welke overigens krachtens artikel 1.1

ST\ASD\10183605.1


Stibbe in samenwerking met
Herbert Smith en Gleiss Lutz

deel uit maakt van de overeenkomst, maar ook uit artikel 1.3 van de overeenkomst, waarin is opgenomen dat partijen regelmatig en gestructureerd met elkaar zullen overleggen om te komen tot een (her)ontwikkeling, rekening houdend met elkaars gerechtvaardigde belangen en wensen. De daarbij geldende randvoorwaarde is vervolgens opgenomen in artikel 4.1 van de overeenkomst, waarin het uitgangspunt is het beeldbepalend karakter van de Watertoren te behouden en een openbaar toegankelijke functie op de bovenste verdiepingen van de Watertoren te realiseren. Ten slotte is nog relevant te vermelden het bepaalde in artikel 4.2 van de overeenkomst, waarin een winstdelingsregeling is afgesproken gerelateerd aan de (her)ontwikkeling.

(3) Uiteindelijk is indachtig de hiervoor aangehaalde contractuele bepalingen door uw college en daarop volgend door uw raad een bestemmingsplan in procedure gebracht, dat door de raad van uw gemeente is vastgesteld op 8 mei 2007. Daarbij is door uw raad een amendement aangenomen gericht op het ontwerpen van een stedenbouwkundigplan, om te bezien of een concept tot de mogelijkheden behoort waarbij een ander torengebouw met een grotere 'footprint' wordt gerealiseerd en de stedenbouwkundige invulling rond de Watertoren en het Watertorenplein mogelijk wordt.

(4) WZCV kon zich geheel verenigen met het door uw college en vervolgens door de raad vastgestelde bestemmingsplan en had en heeft ook geen bezwaren tegen het uitvoeren van voornoemd amendement. Uiteindelijk is het door de raad van uw gemeente vastgestelde bestemmingsplan niet goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Noord-Holland. Dit echter om redenen die niet gerelateerd zijn aan de Watertoren c.s. Gedeputeerde Staten van Noord-Holland hebben goedkeuring onthouden vanwege het beperkte ambitieniveau dat het bestemmingsplan aan de Boulevardzijde uitstraalde en het feit dat het bestemmingsplan ondergronds parkeren in de zeereep mogelijk maakte.

(5) Het hiervoor gestelde, en meer het bijzonder het voornoemde amendement, heeft ertoe geleid dat uiteindelijk een prijsvraag is uitgeschreven, waarbij ook Vesteda was betrokken. Deze procedure is om andere redenen niet voortgezet, maar laat onverlet de gedeelde visie van de gemeente Zandvoort en WZCV met betrekking tot de (her)ontwikkeling, zoals ook contractueel overeengekomen. Dat is een (her)ontwikkeling die gebaseerd is op een kwalitatieve stedenbouwkundige visie, die bovendien een (her)ontwikkeling financieel haalbaar maakt. Dit laatste is mede van belang omdat in 10 jaar tijd, en vele gesprekken en (concept-)plannen verder, aanzienlijke (ontwikkelings)kosten zijn gemaakt.

(6) Naar WZCV thans begrijpt heeft, anders dan het amendement van de raad doet vermoeden en in elk geval in strijd met de contractuele verhoudingen, vervolgens vanwege uw college met name een consultatie van omwonenden plaatsgevonden, hetgeen ertoe heeft geleid dat een concept-ontwerpbestemmingsplan Middenboulevard recentelijk is voorgehouden aan WZCV waarbinnen een haalbare (her)ontwikkeling onmogelijk wordt. Uitgangspunt in het concept-ontwerpbestemmingsplan is de handhaving van de huidige Watertoren. Van enig onderzoek ter uitvoering van het amendement is niet gebleken. Ook is niet gebleken dat rekening is gehouden met de belangen van WZCV. Enig, laat staan structureel, overleg heeft niet plaatsgevonden. Nu de huidige Watertoren bouwkundig en constructief niet (zondermeer) kan worden (her)ontwikkeld, creëert het concept-ontwerpbestemmingsplan Midden-

boulevard derhalve geen enkele basis om te komen tot de voorgestane (her)ontwikkeling - en het behoud- van de Watertoren. Ook de ontwikkelingsmogelijkheden die naar het oordeel van - vertegenwoordigers van- uw college zouden worden geboden aan de Marisstraat zijn belemmerend te noemen voor een haalbare (her)ontwikkeling. Hierbij wordt gewezen op het feit dat thans op het gebied slechts de gemeentelijke bouwverordening van uw gemeente van toepassing is, welke zondermeer een bouwhoogte toelaat van 15 meter. Het voorliggende concept-ontwerpbestemmingsplan Middenboulevard betekent dan ook dat een aanzienlijke beperking in het toelaatbare bouwvolume wordt doorgevoerd. Het behoeft geen betoog dat bij doorzetting van het voorliggende concept-ontwerpbestemmingsplan Middenboulevard WZCV een zeer aanzienlijke planschadeclaim heeft. WZCV vraagt zich af of uw college zich dit wel realiseert.

(7) Het concept-ontwerpbestemmingsplan Middenboulevard voorziet in de mogelijkheid om een extra toren van een beperkte hoogte te realiseren. Dit wordt vormgegeven via een zogeheten wijzigingsbevoegdheid ex artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening. Daarmee is dus nog niet gezegd dat van die wijzigingsbevoegdheid ook daadwerkelijk gebruik kan en zal worden gemaakt. Vertegenwoordigers van WZCV is medegedeeld dat deze wijzigingsbevoegdheid zal worden voorbehouden aan de raad van uw gemeente. Aangenomen wordt dat dat op een misverstand berust nu artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening die bevoegdheid toekent aan uw college. Los daarvan geldt dat het gebied waarop de wijzigingsbevoegdheid is gesitueerd en de stedenbouwkundige mogelijkheden met zich zullen brengen dat deze (extra) toren grotendeels zal moeten worden gerealiseerd op gemeentelijk grondgebied. Daardoor ontstaat voor WZCV geen situatie die zondermeer zou kunnen leiden tot een wel haalbare (her)ontwikkeling.

(8) WZCV is van oordeel dat met het voorliggende concept-ontwerpbestemmingsplan Middenboulevard uw college niet alleen geen recht doet aan het amendement van de raad zoals hiervoor aangehaald, maar in elk geval niet handelt in overeenstemming met de rechtsverhouding tussen WZCV en de gemeente Zandvoort, zoals deze voortvloeit uit de koopovereenkomst en sedert die overeenkomst gevoerde gesprekken en gewekte verwachtingen terzake van de (her)ontwikkeling van Watertoren c.s. WZCV geeft uw college dan ook in overweging om vooralsnog het concept-ontwerpbestemmingsplan Middenboulevard niet als ontwerpbestemmingsplan in procedure te brengen en zulks eerst te doen nadat krachtens de contractuele verhoudingen overeenstemming is bereikt over de invulling van het gebied Watertoren c.s., welke vervolgens planologisch kan worden vertaald, dan wel het gebied Watertoren c.s. uit het concept-ontwerpbestemmingsplan Middenboulevard te halen en op zo kort mogelijk termijn met WZCV afspraken te maken omtrent het volgen van een postzegelplanprocedure c.q. een projectbesluitprocedure gericht op de (her)ontwikkeling , dan wel het gebied in het bestemmingsplangebied Middenboulevard te handhaven, maar als dan een bestemming op te nemen die algemeen en breed is geformuleerd en zo gewenst krachtens artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening nader wordt uitgewerkt. In wezen zou aansluiting kunnen worden gemaakt bij de bestemming die in het bestemmingsplan is opgenomen dat door uw raad op 8 mei 2007 werd vastgesteld.

(9) Tenslotte deel ik u namens WZCV mede, dat WZCV in alle gevallen op zeer korte termijn nadere duidelijkheid wenst omtrent de mogelijkheden om te komen tot een

(her)ontwikkeling van Watertoren c.s., nu zij al 10 jaar lang in overleg is met uw college en portefeuillehouders, waarbij WZCV zich immer van een constructieve zijde heeft getoond en immer heeft vertrouwd op de door uw college beleden bestuurskracht. Telken male heeft WZCV moeten vaststellen dat die vermeende bestuurskracht niet wordt waargemaakt en dat in weerwil zelfs van het amendement van de raad van uw gemeente contacten met WZCV gericht op een her(ontwikkeling) ondergeschikt zijn gemaakt aan andere belangen. Los van het feit dat zulks niet kan geschieden zonder daarin ook de rechtmatige belangen van WZCV mee te nemen, wordt daardoor gehandeld in strijd met de contractuele verhoudingen en de beginselen van behoorlijk bestuur. WZCV is van oordeel dat aan die situatie thans een einde behoort te komen door middel van het maken van gedetailleerde afspraken ten uitvoering van de reeds aanwezige contractuele verhouding en daarop volgend de (her)ontwikkeling, met een focus op het realiseren van een hoge stedenbouwkundige kwaliteit èn voortvarend moet worden opgepakt, bij gebreke waarvan WZCV zich gehouden ziet haar schade te verhalen.

Hoogachtend,

A. ten Veen

Zienswijze t.a.v. ontwerpbestemmingsplan Middenboulevard 2009

Stibbe

Aangetekend, met bericht van ontvangst
Gemeenteraad van Zandvoort
Postbus 2
2040 AA ZANDVOORT

Tevens per fax: 023 57 13 724

mr. A. ten Veen
advocaat

Advocaten en notarissen
Strawinskylaan 2001
Postbus 75640
1070 AP Amsterdam
Nederland
T +31 20 546 02 53
F +31 20 546 07 10
aaldert.tenveen@stibbe.com
www.stibbe.com

Onze ref.
AtV/AC/1023166/10302480
Datum
9 juli 2009

Zienswijze Watertoren Zandvoort C.V. tegen ontwerp-bestemmingsplan en ontwerp-exploitatieplan Middenboulevard

Geachte Raad,

Van 29 mei t/m 9 juli 2009 heeft u het ontwerp-bestemmingsplan Middenboulevard en een bijbehorend ontwerp-exploitatieplan ter inzage gelegd en de gelegenheid geboden tot het geven van zienswijzen. Namens mijn cliënte, Watertoren Zandvoort C.V., statutair gevestigd te Den Haag, en haar beherend vennoot Zandvoort Beheer B.V., tevens gevestigd te Den Haag, maak ik hierbij tijdig gebruik van deze gelegenheid.

Cliënte is eigenaar van de in het plangebied gelegen perceel kadastraal bekend gemeente Zandvoort sectie C nummer 6447 en 6520 met de daarop staande opstallen en bijgebouwen, waaronder de in het plangebied gelegen watertoren. In het hiernavolgende zal zij haar zienswijze kenbaar maken, waarbij zij in het eerste deel in beginsel in het algemeen in gaat op de voorliggende plannen. In het tweede deel zal nader worden ingegaan op specifieke punten met betrekking tot de grondpositie van cliënte.

Cliënte wenst hierbij nadrukkelijk naar voren te brengen dat haar zienswijze zich richt op alle in het ontwerp betrokken plandelen.

I ALGEMEEN

1. INLEIDING

1.1. Het project Middenboulevard heeft betrekking op de realisering van woningen, winkels, parkeervoorzieningen en overige (commerciële) voorzieningen. Het is volgens de toelichting op het ontwerp-bestemmingsplan de bedoeling dat het gebied een centrale rol gaat innemen in Zandvoort waar wonen, ondernemen en recreëren op een natuurlijke en prettige wijze samenkomen. Tevens wil de gemeente de grandeur van vroeger laten herleven die er voor de Tweede Wereldoorlog heerste. Tijdens de oorlog en ook in de periode hierna is veel verloren gegaan. Cliënte ziet dit als een ambitieus plan. Een dergelijk plan is niet per



definitie onhaalbaar, maar dient wel met de juiste te betrachten zorgvuldigheid worden omgeven. Daarvan lijkt in casu geen sprake. In het ontwerp missen belangrijke verplichte onderdelen en andere onderdelen zijn niet of nauwelijks uitgewerkt. Zo is de toelichting ter zake van het vooroverleg ex artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) minimaal. Ook is volledig voorbij gegaan aan de vigerende provinciale verordening ex artikel 4.1 Wet ruimtelijke ordening (Wro). In het hiernavolgende zal dit voor bepaalde onderdelen ook nader worden toegelicht. Bovendien wordt in het ontwerp nog gesproken over artikelen op grond van de oude Wet op de Ruimtelijke Ordening die reeds sinds 1 juli 2008 is vervangen door de nieuwe Wro (zie p. 43 van de toelichting). Ook is in artikel 20 van de regels voor het bestemmingsplan onder e en g exact dezelfde bepaling gegeven. Ook komen er diverse tikfouten in het document voor (bijvoorbeeld 'onthefingsregels' in artikel 21.1). Cliënte kan zich dan ook niet aan de indruk onttrekken dat het hier gaat om een onvolledig ontwerp. Cliënte is dan ook van oordeel dat met deze zienswijze en de overig ingediende zienswijzen 'huiswerk' wordt meegegeven om alsnog tot een volwassener ontwerp te komen. Het kan in ieder geval niet zo zijn dat op basis van dit onvolledige ontwerp de bestemmingsplanprocedure wordt voortgezet. Er zal immers wederom inspraak moeten worden verleend om ook een zienswijze te kunnen indienen op de nu nog niet uitgewerkte onderdelen van de toelichting en de aanpassingen die nog zullen worden doorgevoerd. Het kan niet de bedoeling zijn dat het ontwerp ingrijpend zal worden veranderd en worden vastgesteld zonder inspraak. Er rest dan immers door de invoering van de nieuwe Wro slechts beroep bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. In het kader van de door uw raad te betrachten zorgvuldigheid zal alvorens deze weg wordt ingeslagen eerst nog een nadere inspraakronde aangewezen zijn.

2. KENNISGEVING 1.3.1 BRO

2.1. Artikel 1.3.1 Bro schrijft voor dat voorzover bij de voorbereiding van een bestemmingsplan geen milieu-effectrapport (MER) wordt opgesteld, het bestuursorgaan dat voornemens is een bestemmingsplan voor te bereiden waarbij sprake is van ruimtelijke ontwikkelingen kennis van dat voornemen geeft. In deze kennisgeving dient onder andere te worden opgenomen wanneer het ontwerp ter inzage wordt gelegd en of een onafhankelijke instantie in de gelegenheid wordt gesteld advies uit te brengen.

2.2. Cliënte is niet gebleken dat tot een dergelijke kennisgeving is overgegaan. Hiermee is sprake van een schending van het bepaalde in artikel 1.3.1 Bro, en tevens van algemene beginselen van behoorlijk bestuur zoals het vertrouwens- en rechtszekerheidsbeginsel, het fairplay beginsel en het beginsel van een zorgvuldige voorbereiding.

2.3. Cliënte is van oordeel dat reeds vanwege voorgaande het bestemmingsplan niet op grond van dit ontwerp kan worden vastgesteld.

3. TERINZAGELEGGING

3.1. Naar de informatie op de website van de gemeente Zandvoort is het mogelijk om 'tussen 27 mei 2009 en 7 juli 2009' zienswijzen tegen het ontwerp-bestemmingsplan Middenboulevard in te dienen. Dit is onjuist. In de officiële publicatie in de Staatscourant is aangegeven dat

het ontwerp-bestemmingsplan met ingang van 29 mei 2009 gedurende zes weken ter inzage wordt gelegd. De informatie op de website van de gemeente Zandvoort is dan ook onjuist en onvolledig. Cliënte is van oordeel dat dit niet past in het kader van de zorgvuldige voorbereiding, te meer daar in de huidige samenleving internet en gemeentelijke websites steeds meer als de (enige) bron van informatie worden gebruikt.

3.2. Op de gemeentelijke website missen bijna alle in het ontwerp-bestemmingsplan aangehaalde onderliggende onderzoeken, zoals de cultuurhistorische studie, het natuuronderzoek, het akoestisch onderzoek, het luchtkwaliteitonderzoek en de vastgestelde hogere grenswaarden. Zoals telefonisch bevestigd door een medewerker van de gemeente hebben deze stukken ook niet op het gemeentehuis ter inzage gelegen. Op grond van artikel 3.8 lid 1 onder a Wro dient echter het ontwerp-bestemmingsplan met de daarbij behorende stukken, ook langs elektronische weg, beschikbaar te worden gesteld.

3.3. Op grond van voorgaande gebreken in de terinzagelegging kan het ontwerp niet worden vastgesteld. Cliënte verwijst hierbij naar de jurisprudentie, onder andere ABRS 3 december 2003, JB 2004/47.

4. OVERLEG

4.1. In artikel 3.1.1 Bro is kort gezegd opgenomen dat het bestuursorgaan dat is belast met de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg pleegt met de betrokken gemeenten, waterschappen, provincie en Rijk. De uitkomsten van dit overleg dienen ingevolge artikel 3.1.6 Bro in het ontwerp-bestemmingsplan te worden opgenomen. Ook dienen de uitkomsten van het met toepassing van artikel 3:2 Awb verrichte onderzoek te worden opgenomen, en een beschrijving van de wijze waarop burgers en maatschappelijke organisaties zijn betrokken bij de voorbereiding.

4.2. In het onderhavige ontwerp is slechts opgenomen dat er overleg is gevoerd met de provincie, de VROM-inspectie, de Kamer van Koophandel en het Hoogheemraadschap van Rijnland. De uitkomsten van dit overleg zijn niet of zeer summier weergegeven. Voorts is niet aangegeven of en zo ja op welke wijze maatschappelijke organisaties betrokken zijn geweest. Bovendien is er geen overleg gevoerd met de omringende gemeenten. Het ontwerp is derhalve niet compleet en er heeft geen juiste inspraak kunnen plaatsvinden. Het ontwerp kan derhalve niet worden vastgesteld.

4.3. In het ontwerp-bestemmingsplan is voorts aangegeven dat gedeputeerde staten op 8 januari 2008 goedkeuring hebben onthouden aan een eerder gewijzigd bestemmingsplan. Aangegeven wordt dat vanwege procedurele opmerkingen (het gewijzigde plan was niet als ontwerp ter inzage gelegd) uw raad niet in beroep is gegaan tegen het onthouden van goedkeuring. Uit de rest van de tekst komt echter naar voren dat gedeputeerde staten ook inhoudelijk opmerkingen heeft gegeven. Deze opmerkingen zijn echter niet weergegeven, waardoor het voor de burgers niet mogelijk is te bekijken of en hoe de opmerkingen zijn verwerkt. Ook dit is een schending van de betrokken beginselen.

5. BELEIDSKADER: RIJK- EN PROVINCIE

5.1. In paragraaf 3 van de toelichting is het beleidskader uiteengezet. Aangegeven wordt wat het rijks- provinciaal en gemeentelijk beleid is. Bij de uiteenzetting van het beleid wordt echter niet aangegeven of en zo ja op welke wijze hiermee rekening is gehouden in het ontwerp-bestemmingsplan. Dit leidt tot onduidelijkheid. Zo wordt op pagina 16, 19 en 21 aangegeven dat binnen aaneengesloten bebouwing van kustplaatsen vanwege de waterkering het 'ja, mits-principe' geldt. Er wordt echter nergens aangegeven hoe hier aan wordt voldaan. Het hoort op de weg van de planwetgever te liggen om aan te geven op welke wijze met het (al dan niet rechtstreeks bindende) beleid wordt omgegaan.

5.2. In de paragraaf ten aanzien van het provinciaal beleid mist voorts een belangrijk onderdeel. Op 15 december 2008 hebben Provinciale Staten op grond van artikel 4.1 van de Wro de Provinciale ruimtelijke verordening 2009 vastgesteld. Deze is op 1 januari 2009 in werking getreden. Weliswaar stelt de verordening dat binnen 18 maanden na inwerkingtreding de gemeenteraad een bestemmingsplan vast dient te stellen met in achtneming van deze verordening, maar in het kader van de goede ruimtelijke ordening dient wel degelijk thans rekening te worden gehouden met deze verordening. Het ligt immers niet in de rede dat alsnog binnen een jaar voor hetzelfde gebied wederom een bestemmingsplan wordt vastgesteld, nu wel met inachtneming van de provinciale verordening.

5.3. Het ontwerp-bestemmingsplan is ook niet met inachtneming van de provinciale verordening opgesteld. Zo staat in artikel 2 van de provinciale verordening dat bestemmingsplannen waarbij bestemmingen worden aangewezen die voorzien in nieuwe stedelijke functies of nieuwe niet-stedelijke functies met aanzienlijke ruimtelijke effecten in het landelijk gebied, zoekgebieden of uitsluitingsgebieden, vergezeld gaan van een beeldkwaliteitplan. Zoals hierna nader uiteengezet is daarvan bij dit ontwerp-bestemmingsplan geen sprake.

6. GEMEENTELIJK BELEID: BEELDKWALITEITPLAN

6.1. Op pagina 23-25 van de toelichting wordt ingegaan op het Beeldkwaliteitplan Zandvoort 2001, en de Welstandsnota 2004. Het betreft hier algemene plannen, die niet zijn toegespitst op het onderhavige ontwerp. De invloed van deze plannen op het ontwerp-bestemmingsplan wordt ook niet toegelicht. Met betrekking tot de welstandsnota wordt zelfs uitdrukkelijk aangegeven dat er van wordt uitgegaan dat voor het plangebied specifieke welstandscriteria worden vastgesteld, die richting zullen geven aan de architectuur van dit gebied. Hieruit volgt dat dit thans nog niet is gedaan. Hiermee wordt met het ontwerp-bestemmingsplan ongeoorloofd vooruitgelopen op nog op te stellen kaders; deze dienen eerst duidelijk te zijn alvorens het plan de ontwikkelingen planologisch mogelijk maakt.

6.2. Zoals hiervoor aangegeven dient op grond van de provinciale verordening een Beeldkwaliteitplan te worden vastgesteld. Op pagina 24 van de toelichting wordt ook aangegeven dat door de toeristische functie van Zandvoort *'de noodzaak van een Beeldkwaliteitplan extra noodzakelijk'* is. Op pagina 32 wordt echter aangegeven dat er nog geen Beeldkwaliteitplan is; er is slechts gekozen voor een notitie op hoofdlijnen. In de toelichting staat: "Omdat het maken van een Beeldkwaliteitplan echter meer tijd kost en er in deze raadsperiode nog een

bestemmingsplan Middenboulevard moet worden vastgesteld, is gekozen voor een notitie op hoofdlijnen'. Er is echter, mede gezien de provinciale verordening, geen mogelijkheid om eerst een bestemmingsplan vast te stellen en daarna pas een Beeldkwaliteitplan. Een notitie op hoofdlijnen voldoet ook niet gezien de inhoudseisen die in de provinciale verordening aan een Beeldkwaliteitplan worden gesteld. Het ontwerp-bestemmingsplan kan ook hierom niet worden vastgesteld.

7. GEMEENTELIJK BELEID: VERKEER

7.1. In paragraaf 3.4.4. wordt aandacht besteed aan het Gemeentelijk Verkeers- en Vervoersplan (GVVP) 2005. In de toelichting wordt gemeld dat nieuwe verkeerskundige inzichten en stedenbouwkundige vernieuwingsprojecten recentelijk hebben geleid tot een nieuw GVVP. Het GVVP is echter uit 2005; cliënte kan dit niet 'recent' noemen. Cliënte vraagt zich dan ook af of het GVVP 2005 wel actueel is en voldoende rekening houdt met alle ontwikkelingen, waaronder het huidige ontwerp-bestemmingsplan. Op pagina 12 van de toelichting wordt reeds gememoreerd dat op zomerse dagen 15.000 auto's Zandvoort binnen stromen die in het plangebied willen parkeren. Cliënte is niet gebleken dat met deze stromen rekening is gehouden.

7.2. In paragraaf 2.3 van de toelichting wordt aangegeven dat in het plangebied geen fietsvoorzieningen zoals fietspaden en/of fietsstroken aanwezig zijn of worden gemaakt. Op pagina 31 van de toelichting staat echter dat in het GVVP 2005 er van is uitgegaan dat er een in twee richtingen bereden fietspad wordt aangelegd, en dat ook via andere wegen de fietser aansluiting zal krijgen op verbindingen. Dit is inconsistent en getuigt niet van een zorgvuldig voorbereid bestemmingsplan.

8. GEMEENTELIJK BELEID: GSM

8.1. Paragraaf 3.4.6 zet het GSM-beleid uiteen. Aangegeven wordt dat antenne-installaties in het plangebied slechts worden toegestaan als gebruik wordt gemaakt van hoge gebouwen. Dit komt echter in de regels van het ontwerp-bestemmingsplan niet terug.

9. CULTUURHISTORIE

9.1. In het ontwerp-bestemmingsplan is in paragraaf 5.2 opgenomen dat er een studie is verricht naar de cultuurhistorische waarden binnen het plangebied. De uitkomsten van de studie worden niet nader toegelicht. Er wordt slechts aangegeven dat 'de cultuurhistorische betekenis, die op grond van deze studie mogelijk aan enkele individuele gebouwen kan worden gegeven, laat zich niet baseren op de bijdragen van deze gebouwen aan het plan van ir. G. Friedhoff'. Daarna wordt nog opgemerkt dat in lijn met de gedachten van Friedhoff niet anders kan worden gedaan dan afscheid nemen van het naoorlogs concept. Cliënte begrijpt hieruit dat er getracht wordt een rechtvaardiging te geven van het verloren gaan van de kennelijk wel aanwezige cultuurhistorische waarde in het plangebied. Dit kan echter niet op deze wijze; er dient aangegeven te worden wat de cultuurhistorische waarde is, en nader gemotiveerd te worden waarom hier van kan worden afgeweken.

10. NATUUR

10.1. Paragraaf 5.4 gaat in op de natuurwaarden en ecologie. Er wordt aangegeven dat in 2005 gebiedsonderzoek heeft plaatsgevonden in het plangebied. De resultaten uit dit onderzoek worden niet duidelijk weergegeven. Dit klemt te meer daar het onderzoek zelf niet is bijgevoegd of ter inzage is gelegd. Bovendien is dit onderzoek vier jaar oud. Het is niet ondenkbaar dat in de tussentijd er andere soorten in het plangebied aanwezig zijn of dat er uitbreiding van bestaande soorten heeft plaatsgevonden. Het oude onderzoek biedt dan ook onvoldoende basis voor de vaststelling van het ontwerp-bestemmingsplan.

10.2. Bovendien blijkt uit de toelichting op het ontwerp-bestemmingsplan dat op 400 meter van het plangebied de Provinciaal Ecologische Hoofdstructuur ligt, en op 350 meter een Habitatrichtlijngebied en een beschermd natuurmonument. In de toelichting wordt slechts summier aangegeven dat er geen effecten op deze gebieden worden verwacht. Naar het oordeel van cliënte dient hier zorgvuldiger mee worden omgegaan en dient nader onderzocht te worden of er inderdaad geen effecten zijn te verwachten.

11. GELUID

11.1. In het plangebied ligt de geluidzone van het nabijgelegen circuit van Zandvoort. In de toelichting wordt aangegeven dat uit akoestisch onderzoek is gebleken dat door later getroffen geluidsaneringsmaatregelen de gevelbelasting beneden de 50 dB(A) komt, maar dat de geluidzone hier nog niet op is aangepast. Op de plankaart blijkt dat de geluidzone een groot deel van het plangebied bestrijkt. Cliënte is van oordeel dat zonder nadere toelichting, zoals het kennelijk gedane akoestisch onderzoek, dit deel van de toelichting ontoereikend is.

11.2. Ten aanzien van verkeerslawaai wordt aangegeven dat er een hogere grenswaarde procedure is gevolgd. Dit besluit is niet bij het ontwerp-bestemmingsplan gevoegd. In de toelichting wordt aangesloten bij de Wet geluidhinder zoals deze vóór 1 januari 2007 gold; er wordt bijvoorbeeld gesproken over geluidsbelasting van wegen in dB(A), terwijl de huidige maat dB dient te zijn. Volgens het overgangsrecht van de Wet geluidhinder is het oude recht echter alleen van toepassing op het vaststellen van een bestemmingsplan waarvan het ontwerp ter inzage is gelegd voorafgaand aan de inwerkingtreding van de wet op 1 januari 2007. Hiervan is gezien de terinzagelegging van het ontwerp op 29 mei 2009, geen sprake. In de toelichting dient in ieder geval nader te worden ingegaan op dit onderdeel.

11.3. Ook is niet voldaan aan het vereiste in artikel 3.3.1 Bro. Daarin staat dat de ligging en de afmeting van woningen en andere geluidsgevoelige gebouwen en terreinen die zijn gelegen binnen een geluidszone moeten worden aangegeven. Dit is niet gedaan, reden waarom het ontwerp-bestemmingsplan onvolledig is en in strijd met het recht.

12. LUCHTKWALITEIT

12.1. Bij de vaststelling van een bestemmingsplan dienen de grenswaarden voor luchtkwaliteit te worden onderzocht en in acht te worden genomen. In de toelichting wordt zeer summier aandacht besteed aan dit belangrijke onderwerp. Er worden enkele niet nader onderbouwde

conclusies naar voren gebracht uit een oud luchtkwaliteitonderzoek dat nog op basis van het op 15 november 2007 vervallen Besluit luchtkwaliteit 2005 is uitgevoerd. Voor dit onderzoek is ook gebruikgemaakt van het (zeer) verouderde CAR-model uit 2005. Dit onderzoek is niet bij het ontwerp-bestemmingsplan gevoegd. Wel is er een notitie opgesteld door de milieudienst d.d. 13 maart 2009. Hierin wordt aangegeven dat het onderhavige ontwerp 'in betekende mate' is. Er dient derhalve te worden getoetst aan de grenswaarden in de Wet luchtkwaliteit. Deze stap wordt echter niet gezet. Er wordt kort aangegeven dat uit de jaarlijkse rapportages luchtkwaliteit blijkt dat er de afgelopen jaren geen overschrijdingen van de luchtkwaliteitsnormen zijn vastgesteld. Dit zegt echter niets over de invloed van het plan en de vraag of wordt voldaan aan de eisen uit de Wet luchtkwaliteit. Dit klemt te meer daar in de toelichting, bijvoorbeeld op pagina 12, wordt aangegeven dat er sprake is van een hoge verkeersdruk. De conclusie dat de Wet luchtkwaliteit geen knelpunt vormt voor de realisatie van het plan is dan ook niet onderbouwd en ongefundeerd. Dit is in strijd met het recht.

13. MILIEUZONERING

13.1. In het ontwerp-bestemmingsplan staat in paragraaf 5.7.2 ten aanzien van de VNG-brochure bedrijven en milieuzonering dat in het plangebied geen bedrijven uit categorie 3 of hoger aanwezig zijn. Over andere categorie bedrijven wordt niets gezegd, en ook niet of er bedrijven vlak buiten het plangebied zijn waar rekening mee moet worden gehouden. De VNG-brochure ziet echter niet alleen op bedrijven in categorie 3 of hoger. Niet is aangegeven of voor de rest wel aan de VNG-brochure wordt voldaan. Cliënte begrijpt dat hier niet nader aan is getoetst, nu in de toelichting is opgenomen dat 'de milieuregelgeving voldoende bescherming biedt' en dat 'de tekst van het bestemmingsplan volstaat in het kader van bedrijven en milieuzonering'. Hiermee wordt niet gezegd dat de VNG-brochure in acht is genomen, zoals wel moet op basis van de jurisprudentie. Bovendien wordt in de toelichting aangesloten op de VNG-brochure uit 2007. Vanaf maart 2009 is echter een nieuwe geactualiseerde VNG-brochure verkrijgbaar. Ook op dit onderdeel voldoet het ontwerp-bestemmingsplan niet.

14. WINDHINDER

14.1. Uit de toelichting op pagina 43 blijkt dat er nog geen onderzoek heeft plaatsgevonden naar Windhinder. Dit dient wel in het kader van een zorgvuldige voorbereiding te gebeuren. Cliente verwijst hierbij ook naar de uitspraak van de ABRS van 12 maart 2008, zaaknummer 200607251/1.

15. EXTERNE VEILIGHEID

15.1. Volgens de toelichting zijn er geen aardgastransportleidingen waargenomen in/nabij de planlocatie. Cliënte wenst er op te wijzen dat de regels voor afstanden die moeten worden aangehouden bij aardgasleidingen aan verandering onderhevig zijn. Cliënte kan niet uit de toelichting afleiden dat dit in het ontwerp-bestemmingsplan is onderkend. Mogelijk zijn er wel leidingen aanwezig buiten het plangebied die wel van invloed zijn op het onderhavige ontwerp-bestemmingsplan.

15.2. Ten aanzien van het risico en de invloed van DSM Agro wordt in de toelichting slechts gesteld dat het centrum voor externe veiligheid heeft gesteld dat het verantwoorden van het groepsrisico voor de planlocatie niet relevant wordt geacht. Zonder onderbouwing van andere rapportages is dit onvoldoende en voldoet het ontwerp-bestemmingsplan niet aan de daaraan te stellen eisen.

15.3. Bovendien wordt in de notitie van de milieudienst d.d. 13 maart 2009 aangegeven dat er sprake is van aanvoer van propaangas door het plangebied. Hier wordt in het ontwerp-bestemmingsplan niet op ingegaan. Ook komt cliënte geen overwegingen tegen ten aanzien van het benzinestation dat volgens pagina 12 van de toelichting in het plangebied is gesitueerd.

16. UITVOERBAARHEID

16.1. In het hiernavolgende zal apart worden ingegaan op het ontwerp-exploitatieplan. Cliënte wenst op te merken dat, buiten de problemen met de uitvoerbaarheid op alle materiële onderdelen zoals hiervoor per onderdeel nader toegelicht, ook de economische uitvoerbaarheid van het plan niet is verzekerd. Voor het positieve saldo in paragraaf 6.1 wordt geen enkele toelichting gegeven. Van deze cijfers kan dan ook niet worden uitgegaan. Bovendien wordt slechts uitgegaan van een positief saldo omdat de gemeente eigenaar zou zijn van alle deelgebieden. Uit het ontwerp-exploitatieplan blijkt echter dat dit niet zo is.

16.2. In de toelichting wordt voorts aangegeven dat vanwege de gemeentelijke eigendomssituatie besloten wordt geen exploitatieplan vast te stellen. Dit is in strijd met de bepalingen inzake de grondexploitatie in de Wro. Cliënte gaat er vanuit dat dit ook is onderkend, reden waarom er wel een ontwerp-exploitatieplan ter inzage is gelegd. De toelichting van het ontwerp-bestemmingsplan is hier echter nog niet op ingericht en dient eerst te worden aangepast en weer als ontwerp ter inzage te worden gelegd, alvorens tot een vaststelling kan worden gekomen.

17. EXPLOITATIEPLAN

17.1. Voor het plangebied is een 'globaal' ontwerp-exploitatieplan opgesteld. Cliënte begrijpt dat hiertoe is overgegaan omdat het een nader uit te werken plandeel betreft. Hiermee is echter reeds miskend dat niet alleen voor het nader uit te werken plandeel een exploitatieplan dient te worden opgesteld. De gemeente mag dan wel grondeigenaar zijn, dit is geen reden om reeds aan te nemen dat de kosten 'anderszins zijn verzekerd' zoals het criterium in de Wro luidt. Er zijn immers nog geen overeenkomsten gesloten, althans dit is niet aangegeven in de toelichting.

17.2. Ten aanzien van het globaal opgestelde ontwerp-exploitatieplan wordt ook niet voldaan aan de daaraan te stellen eisen. In artikel 6.13 Bro zijn de onderdelen opgenomen waaruit een exploitatieplan in ieder geval moet bestaan. Met uitzondering van de kaart voor het exploitatiegebied (die overigens slechts een kopie is van de bestemmingsplankaart) wordt aan geen van de eisen voldaan. Hoewel voor uit te werken delen een globaal exploitatieplan mag worden opgesteld is hier uiteraard niet mee bedoeld dat er in het geheel geen inhoud

aan het exploitatieplan behoeft te worden gegeven zoals in het onderhavige plan het geval is.

17.3. Ook is de eigendomssituatie, zoals opgenomen in het exploitatieplan, onduidelijk weergegeven. In plaats van dat de gemeente aangeeft welke gronden zij heeft, geeft zij juist de gronden weer waar ze (deels) géén aandeel in heeft. Dit werkt niet verhelderend. Bovendien zouden de gronden ter toelichting beter op een kaart weergegeven kunnen worden; de grondposities zijn nu te onduidelijk.

18. REGELS

18.1. De bestemmingsplanregels zijn blijkens het voorblad van de regels opgesteld conform het Bro uit juni 2007 en de SVBP2008 van 22 februari 2008. Cliënte wenst op te merken dat het vigerende Bro geldt sinds 1 juli 2008. De verwijzing is dan ook onterecht. Dat in het ontwerp-bestemmingsplan ook niet van het juiste Bro is uitgegaan blijkt ook uit het feit dat de in het Bro voorgeschreven standaardbepalingen niet volledig juist zijn overgenomen.

18.2. Zo dient artikel 24, tweede lid, van de planvoorschriften woordelijk gelijk te zijn aan artikel 3.2.1 onder lid 2. Dit is echter niet zo. Uit het planvoorschrift wordt ook niet duidelijk dat de ontheffing verleend wordt door burgemeester en wethouders. Artikel 24, derde lid, van de planvoorschriften, voldoet ook niet aan de standaardregel zoals is opgenomen in het Bro onder artikel 3.2.1, derde lid.

18.3. Het te volgen SVBP2008 is voorts van 24 december 2008; de versie van februari 2008 die wordt genoemd is cliënte onbekend. De Regeling standaarden ruimtelijke ordening ex artikel 1.2.6 Bro is op 1 juli 2009 inwerking getreden. Het is cliënte bekend dat er plannen zijn om deze invoeringsdatum mogelijk achteraf te wijzigen, maar dat doet niet af aan de huidige werking van de regeling. Bovendien is op het voorblad van de ontwerp-regels aangegeven dat de regels conform de SVBP2008 zijn; uw raad heeft zich dan ook zelf geconformeerd aan de SVBP2008. Deze regels dienen dan ook strikt te worden gehanteerd. In het onderhavige ontwerp worden deze regels echter niet volledig gevolgd. In het hiernavolgende zullen ter toelichting enkele onderdelen worden aangegeven die niet conform de SVBP2008 zijn.

- De in artikel 2 opgenomen meetwijze voor de goothoogte van een bouwwerk is anders dan de in bijlage 12 voor deze hoogte voorgeschreven meetwijze;

- Onder bijna elke bestemming is in hoofdstuk 2 een regel opgenomen die ziet op het afwijkend bestaand gebruik ten opzichte van die bepaling. Dit is echter overgangsrecht en dient te worden opgenomen in hoofdstuk 4 overgangs- en slotbepalingen. Bovendien wijkt dit overgangsrecht af van de voorgeschreven standaardbepaling;

- De volgorde van de verschillende bepalingen is telkens anders en afwijkend van de standaard zoals is gegeven in SVBP2008. Overigens zijn de benamingen van de verschillende kopjes telkens anders opgesteld. Waar in het ene geval wordt ge-

sproken over ontheffing van de regels, wordt in het andere geval wel onderscheid gemaakt tussen ontheffing van de bouwregels en ontheffing van de gebruiksregels;

- In de SVBP2008 is voorts aangegeven dat de regels van een bestemming in een bepaalde volgorde opgebouwd en benoemd dienen te zijn. De regels met betrekking tot de bestemmingen zoals 'Centrum', 'Verkeer-Verblijfsgebied' en 'Wonen' staan niet in de juiste volgorde. Zo dient bij 'Centrum' planvoorschrift 3.6 tussen 3.3 en 3.4 te worden opgenomen;

- De lijst met bestemmingen die staan vermeld voor de bestemming centrum komen niet overeen met het gestelde in de SVBP2008. Zo dienen 'casino' en 'welness' volgens de SVBP2008 onder de hoofdbestemming 'cultuur en ontspanning' te vallen in plaats van 'centrum';

- Op de plankaart dienen diverse onderdelen cursief te worden weergegeven. Dit is niet gedaan.

18.4. In artikel 20.3.1 zijn parkeernormen opgenomen die afwijken van de normen van de CROW. In het ontwerp-bestemmingsplan wordt niet nader gemotiveerd waarom deze afwijkende normen worden gehanteerd. Dit had wel moeten gebeuren. Bovendien blijkt uit de apart opgestelde parkeerbalans dat er sprake is van een negatief saldo. In het ontwerp-bestemmingsplan wordt niet toegelicht hoe is omgegaan met de conclusie en aanbevelingen uit deze parkeerbalans.

18.5. In regel 23 zijn de wijzigingsbevoegdheden opgenomen. Vanwege de wijzigingsbevoegdheid kunnen de gronden bij de Vuurboetstraat met aanduiding 'Wro zone-wijzigingsgebied 2' worden gewijzigd in de bestemming 'wonen'. Volgens pagina 30 van de toelichting zou hier echter een wijziging naar de bestemming 'Centrum' mogelijk worden gemaakt. Ook hieruit volgt dat het ontwerp niet zorgvuldig en consistent is opgesteld.

18.6. De planwetgever dient voorts bij de opneming van een wijzigingsbevoegdheid in een nieuw bestemmingsplan al te beoordelen of uit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening de mogelijk te wijzigen bestemming aanvaardbaar is. In de toelichting op het bestemmingsplan wordt hier niet of zeer summier op ingegaan.

18.7. Bovendien is de opgenomen procedure voor de wijzigingsbevoegdheid niet juist. Op grond van artikel 3.6 Wro is het college bevoegd tot wijziging en is afdeling 3.4 Awb met enkele aanpassingen van toepassing. In regel 23 wordt echter aangegeven dat de raad bevoegd is, en wordt voorts afdeling 3.4 Awb onverkort van toepassing verklaard. Hiermee is deze regel onjuist en kan deze niet worden vastgesteld.

19. PLANKAART

19.1. In de legenda is de bestemming 'GD' (gemengd) aangegeven. Deze bestemming komt echter niet terug op de plankaart, en ook niet in de regels.

II WATERTOREN

20. ONTWIKKELING WATERTOREN

20.1. Het ontwerp-bestemmingsplan Middenboulevard voorziet in de mogelijkheid om een extra toren van een beperkte hoogte te realiseren middels een zogeheten wijzigingsbevoegdheid ex artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening. Deze wijzigingsbevoegdheid is zodanig gesitueerd dat, gezien de eigendomsverhoudingen en de stedenbouwkundige mogelijkheden, deze extra toren zal moeten worden gerealiseerd op gemeentelijk grondgebied. Overige ontwikkelingen worden in het gebied Watertoren c.s. niet of nauwelijks mogelijk gemaakt. Daardoor ontstaat voor cliënte geen situatie die zondermeer zou kunnen leiden tot een wel haalbare (her)ontwikkeling. Er is hierdoor sprake van een aanzienlijke schade voor mijn cliënte.

20.2. Dit is in strijd met het eerdere amendement van uw raad, nota bene ingegeven door bewoners, om een stedenbouwkundig plan te ontwerpen om te bezien of een concept tot de mogelijkheden behoort waarbij een ander torengebouw met een grotere 'footprint' wordt gerealiseerd en een stedenbouwkundige invulling rond de Watertoren en het Watertorenplein mogelijk wordt.

20.3. Daarnaast is het ontwerp-bestemmingsplan in strijd met diverse contractuele bepalingen die zijn opgenomen in de koopovereenkomst tussen cliënte en uw gemeente uit 2006 betreffende de verkoop en herontwikkeling van de Watertoren.

20.4. Bovendien zijn de bestemmingsmogelijkheden uit het vorige door uw raad vastgestelde bestemmingsplan in het onderhavige ontwerp komen te vervallen. Het is geheel onduidelijk waarom hiertoe is gekomen; gedeputeerde staten hebben weliswaar aan dit plan goedkeuring onthouden, maar dat was om geheel andere redenen die niet op dit bestemmingsdeel zagen.

20.5. In de toelichting van het ontwerp-bestemmingsplan is op pagina 29 expliciet de mogelijkheid opgenomen van een ombouw van de watertoren en inpassing in een nieuw gebouwencomplex. Met deze ontwikkeling wordt ook bijgedragen aan het creëren van een bijzonder en duurzaam woongebied, dat zoals opgenomen pagina 26 van de toelichting de ambitie van Zandvoort is.

20.6. Het is cliënte dan ook geheel onduidelijk waarom het eerdere amendement van uw raad, de contractuele afspraken van de gemeente en de eerder opgenomen mogelijkheden voor herontwikkeling van dit gebied niet meer in het ontwerp-bestemmingsplan terugkomen. Planologische redenen lijken hier niet bij aan de orde. Cliënte is dan ook van oordeel dat de door haar voorgestane ontwikkelingen, waar de gemeente ook eerder op is gewezen bij brieven van 15 mei en 26 juni jl., mogelijk dienen te maken, en ook niet afhankelijk mogen zijn van een wijzigingsbevoegdheid. Dit betekent het opnemen van de mogelijkheden van de bouw van een grotere footprint van de watertoren binnen de gronden van cliënte, waarbij een bouwmassa en bouwvolume mogelijk wordt gemaakt zoals op grond van de gemeentelijke bouwverordening was toegestaan. Gezien de slag die nog met het ontwerp-

bestemmingsplan dient te worden gemaakt - waarbij cliënte wijst op de gebreken zoals opgenomen in het eerste deel van deze zienswijze - is cliënte van oordeel dat er een nieuw ontwerp dient te worden opgesteld dat recht doet aan het voorgaande.

Hoogachtend,

i.o.

A. ten Veen

Jnspraak raadscommissie 2009

15 september 2009

Geachte commissieleden,

Mijn naam is Arthur van Neerijnen. Namens Watertoren Zandvoort CV vraag ik uw aandacht voor de procedure die is doorlopen tot het moment van het ontwerp-bestemmingsplan Middenboulevard zoals dat vanavond ter advisering voorligt.
Sinds 1994 is Watertoren Zandvoort CV en haar rechtsvoorgangers in overleg met de gemeente Zandvoort over de ontwikkeling van de locatie Marisstraat 1 en de huidige watertoren. Dit heeft in 2006 geleid tot de aankoop van de watertoren van de gemeente Zandvoort. In de bijbehorende koopovereenkomst is opgenomen dat partijen regulier en gestructureerd overleg met elkaar hebben waarbij rekening wordt gehouden met elkaars gerechtvaardigde belangen en wensen. Daarnaast is tevens een winstdelingsregeling overeengekomen gerelateerd aan de ontwikkeling.
Uiteindelijk is indachtig de hiervoor aangehaalde contractuele bepalingen door uw college en daaropvolgend door uw raad een bestemmingsplan in procedure gebracht dat door de raad van uw gemeente op 8 mei 2007 is vastgesteld. Daarbij is door uw raad een amendement aangenomen om te studeren op een nieuw torengebouw met een grotere footprint zodat tegemoet gekomen kan worden aan de bezwaren van de omwonenden op het betreffende bestemmingsplan.
Op basis van dit door de gemeente vastgestelde bestemmingsplan zijn de gemeente, Vesteda en Watertoren Zandvoort CV gestart met de voorbereidingen van een ontwerpprijsvraag voor het gebied Watertoren en Watertorenplein. Deze procedure is om andere redenen niet voortgezet maar laat onverlet de gedeelde visie van de gemeente en Watertoren Zandvoort CV met betrekking tot de herontwikkeling zoals ook contractueel overeengekomen.
Uiteindelijk is het door de gemeente Zandvoort vastgestelde bestemmingsplan niet goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van de provincie Noord-Holland. Dit echter om redenen niet gerelateerd aan Watertoren en omgeving.
In maart 2009 zijn we overvallen door het concept-ontwerpbestemmingsplan Middenboulevard zoals dat vanavond ter advisering voorligt. Direct hebben wij overleg gevoerd met de projectleider en wethouders van uw gemeente inzake de totstandkoming van dit concept-ontwerpbestemmingsplan zeker gezien in het licht van de contractuele verplichtingen tussen de gemeente en Watertoren Zandvoort CV. Informeel hebben partijen vastgesteld dat er aan ons meer ruimte geboden zou moeten worden maar dat dit gezien het politieke klimaat niet haalbaar wordt geacht.
Vervolgens hebben wij Stibbe gevraagd om een brief aan uw college te sturen met een afschrift aan alle raadsleden om onze contractuele positie en onze constructieve en initiërende houding richting de gemeente onder de aandacht te brengen. Deze brief is op 14 mei 2009 aan u verzonden. Vervolgens hebben wij in het kader van de formele bestemmingsplanprocedure ook een zienswijze ingediend. Het advies van de hoorcommissie heeft ons verrast omdat daarin wordt aangegeven dat het huidige ontwerpbestemmingsplan tot stand is gekomen na overleg met bewoners en eigenaren. Ik kan u mededelen dat wij niet door de gemeente zijn uitgenodigd voor dit overleg.
Graag treden wij vooruitlopend op de definitieve vaststelling van het bestemmingsplan met de gemeente in overleg om onze gerechtvaardigde belangen op te laten nemen in het ontwerpbestemmingsplan.
Gezien de contractuele verplichtingen tussen de gemeente en Watertoren Zandvoort CV en eerdere besluitvorming in de raad verzoek ik u te adviseren om het ontwerpbestemmingsplan ten aanzien van de locatie Watertoren en omgeving niet op de voorgestelde wijze vast te stellen.
Contact: Arthur van Neerijnen: 06 – 15 51 97 78


34-LG-LR